



湖北福星科技股份有限公司二〇〇九年

年
度
报
告
全
文

二〇一〇年二月一日



湖北福星科技股份有限公司 2009 年年度报告全文

第一节 重要提示及目录

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司董事长谭功炎先生，主管会计工作负责人、董事、财务总监胡朔商先生及会计机构负责人黎文彦先生声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第一节 重要提示及目录.....	1
第二节 公司基本情况简介.....	2
第三节 会计数据和业务数据摘要.....	3
第四节 股本变动及股东情况.....	5
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	10
第六节 公司治理结构.....	16
第七节 股东大会情况简介.....	21
第八节 董事会报告.....	23
第九节 监事会报告.....	49
第十节 重要事项.....	51
第十一节 财务报告.....	60
第十二节 备查文件目录.....	147



第二节 公司基本情况简介

- 一、公司法定中文名称：湖北福星科技股份有限公司
中文名称缩写：福星股份
法定英文名称：HUBEI FUXING SCIENCE AND TECHNOLOGY Co.,LTD
英文名称缩写： HBFX
- 二、公司法定代表人：谭功炎
- 三、董事会秘书：冯东兴
证券事务代表：杨望云
联系地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号
联系电话：0712-8740018、8741411
传 真：0712-8740018
电子信箱：[fxkj0926@ chinafxkj.com](mailto:fxkj0926@chinafxkj.com)
- 四、公司注册地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号
公司办公地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号
邮政编码：431608
公司国际互联网网址：<http://www.chinafxkj.com>
公司电子信箱：[fxkj0926@ chinafxkj.com](mailto:fxkj0926@chinafxkj.com)
- 五、公司选定的信息披露报刊：《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》
登载公司年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点：本公司证券及投资者关系管理部
- 六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所
股票简称：福星股份
股票代码：000926
- 七、其他有关资料：
公司首次注册登记日期：1993 年 6 月 8 日
公司首次注册地点：湖北省汉川县沉湖镇复兴街 1 号
公司最新变更注册登记日期：2009 年 12 月 28 日



公司最新变更注册地点：湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号

企业法人营业执照注册号：420000000029014

税务登记号码：420984706959504

组织机构代码：70695950-4

公司聘请的会计师事务所名称：京都天华会计师事务所有限公司

办公地址：北京建外大街 22 号赛特广场五层

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、公司本年度主要利润指标

指标名称	金 额(元)
营业利润	444,354,471.47
利润总额	444,392,006.95
归属于上市公司股东的净利润	336,377,731.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	329,535,353.88
经营活动产生的现金流量净额	-554,019,408.14

非经常性损益项目	金额(元)
非流动资产处置损益	-1,165,258.23
计入当期损益的政府补助,但与公司业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	2,211,098.24
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	6,857,573.67
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-1,008,304.53
所得税影响数	-56,876.48
归属于少数股东的非经常性损益净影响数	4,145.14
合 计	6,842,377.81

二、截止报告期末公司近三年的主要会计数据及财务指标



单位：人民币元、元/股

项 目	2009 年度	2008 年度	本年比上年增 减(%)	2007 年度
营业收入	4,097,329,640.67	3,201,425,893.05	27.98	3,337,607,771.59
利润总额	444,392,006.95	419,933,418.74	5.82	487,851,883.15
归属于上市公司股东的净利润	336,377,731.69	330,369,143.34	1.82	317,489,256.27
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	329,535,353.88	330,319,341.42	-0.24	317,545,552.09
基本每股收益	0.48	0.55	-12.73	0.60
稀释每股收益	0.48	0.55	-12.73	0.60
扣除非经常性损益后的基本每 股收益	0.47	0.55	-14.55	0.60
全面摊薄净资产收益率(%)	8.50	9.24	-0.74	15.08
加权平均净资产收益率(%)	8.98	12.17	-3.19	16.37
扣除非经常性损益后全面摊薄 净资产收益率(%)	8.33	9.24	-0.91	15.09
扣除非经常性损益后加权平均 净资产收益率(%)	8.80	12.17	-3.37	16.38
经营活动产生的现金流量净额	-554,019,408.14	19,423,112.62	-2,952.37	28,968,226.55
每股经营活动产生的现金流量 净额	-0.78	0.03	-2,700.00	0.06
项 目	2009 年末	2008 年末	本年末比上年 末增减(%)	2007 年末
总资产	9,445,297,605.60	7,216,118,395.59	30.89	5,866,184,044.98
所有者权益(或股东权益)	3,957,155,544.59	3,575,875,701.76	10.66	2,104,800,588.50
归属于上市公司股东的每股净 资产	5.57	5.07	9.86	4.01



第四节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

1、股份变动情况表（截止 2009 年 12 月 31 日）

数量单位：股

	本报告期变动前		本报告期变动增减（+，-）					本报告期变动后	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	181,398,603	25.72	4,752,000				4,752,000	186,150,603	26.22
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资股	180,359,071	25.57	1,900,800				1,900,800	182,259,871	25.67
其中：									
境内法人持股	180,359,071	25.57						180,359,071	25.40
境内自然人持股			1,900,800				1,900,800	1,900,800	0.27
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	1,039,532	0.15	2,851,200				2,851,200	3,890,732	0.55
二、无限售条件股份	523,829,047	74.28						523,829,047	73.78
1、人民币普通股	523,829,047	74.28						523,829,047	73.78
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	705,227,650	100	4,752,000				4,752,000	709,979,650	100

限售股份变动情况表

股东名称	年初限售股数	本年解除限售 股数	本年增加限售 股数	年末限售股数	限售 原因	解除限 售日期
福星集团控股有限公司	180,359,071	0	0	180,359,071	见说明	
谭功炎	549,153	0	792,000	1,341,153	董事、监事、 高管人员持股	
张守才	131,801	0	396,000	527,801		



夏木阳	19,302	0	237,600	256,902	按规定锁定或 流通；自愿承 诺本年增加的 限售股份自 2009年12月 24日起锁定18 个月
胡朔商	106,810	0	237,600	344,410	
冯东兴	99,556	0	237,600	337,156	
张守华	0	0	237,600	237,600	
张俊	75,000	0	0	75,000	
张运华	19,305	0	237,600	256,905	
谭想成	0	0	237,600	237,600	
谭才旺	38,605	0	237,600	276,205	
涂相华	0	0	237,600	237,600	自愿承诺本年 增加的限售股 份自2009年 12月24日起 锁定18个月
谭少群	0	0	396,000	396,000	
谭胜兵	0	0	158,400	158,400	
谭颜平	0	0	158,400	158,400	
涂慧芬	0	0	158,400	158,400	
周谋烈	0	0	158,400	158,400	
陈冲林	0	0	158,400	158,400	
谭志红	0	0	158,400	158,400	
张铁雄	0	0	158,400	158,400	
姚泽春	0	0	158,400	158,400	
合计	181,398,603	0	4,752,000	186,150,603	

说明： 股份变动原因为报告期内公司《股票期权激励计划》激励对象第二期股票期权行权增加股份 475.2 万股，并承诺自行权日起锁定 18 个月； 福星集团控股有限公司持有本公司有限售条件的流通股的限售原因及解除限售日期详见本节“二、5、报告期末公司前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件”。

2、近三年公司股票发行与上市情况

2007 年 5 月 22 日，公司实施了 2006 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，以 2006 年度末总股本 265,266,490 股为基数，每 10 股送红股 1.8 股并以资本公积金转增 8 股，公司股份总数由 265,266,490 股变更为 525,227,650 股。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]625 号文核准 2008 年 7 月 29 日，公司 1.8 亿股社会公众股在深圳证券交易所成功发行，发行价格 6.95 元/股，募集资金总额为 12.51 亿元，扣除发行费用后的募集资金净额为 1,213,012,051.11 元，公司总股本由 525,227,650 股增至 705,227,650 股。



公司《股票期权激励计划》经 2006 年 12 月 6 日召开的公司 2006 年第三次临时股东大会审议通过后开始实施，经公司 2009 年 12 月 4 日召开的六届二十二次董事会会议、湖北安格律师事务所出具的《关于湖北福星科技股份有限公司股票期权激励计划股票期权激励对象可行使第二个行权期股票期权的法律意见书》及《关于湖北福星科技股份有限公司股票期权激励计划股票期权激励对象可行使第二个行权期股票期权的补充法律意见书》确认，公司《股票期权激励计划》第二期可行权数额为 475.2 万股，行权价格为 4.51 元/股。第二个行权期 475.2 万份股票期权行权出资款人民币 21,431,520 元，已于 2009 年 12 月 7 日前存入公司募集资金存储专用账户，行权事宜已由公司统一申请办理完毕，本次行权股份 475.2 万股的上市时间为 2009 年 12 月 24 日，公司股份总数因此由 705,227,650 股变更为 709,979,650 股。

本报告期末，公司无内部职工股。

二、股东和实际控制人情况（截止 2009 年 12 月 31 日）

1、股东数量和持股情况

单位：股

股东总数		72,767 (户)			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股 比例%	持股总数	持有有限售条 件股份数量	质押或冻 结的股份 数量
福星集团控股有限公司	境内非国有法人	26.11	185,359,071	180,359,071	0
富兰克林国海弹性市值股票型证券投资 基金	其他	3.40	24,149,163	0	0
易方达价值成长混合型证券投资基金	其他	2.54	18,000,000	0	0
招商优质成长股票型证券投资基金	其他	2.48	17,574,029	0	0
华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	1.83	13,009,940	0	0
广发大盘成长混合型证券投资基金	其他	1.66	11,774,212	0	0
富兰克林国海潜力组合股票型证券投资 基金	其他	1.60	11,338,665	0	0
华夏蓝筹核心混合型证券投资基金	其他	1.54	10,933,355	0	0



(LOF)					
汇添富成长焦点股票型证券投资基金	其他	1.27	8,999,883	0	0
中邮核心成长股票型证券投资基金	其他	1.23	8,721,927	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
富兰克林国海弹性市值股票型证券投资基金	24,149,163		A 股		
易方达价值成长混合型证券投资基金	18,000,000		A 股		
招商优质成长股票型证券投资基金	17,574,029		A 股		
华夏红利混合型开放式证券投资基金	13,009,940		A 股		
广发大盘成长混合型证券投资基金	11,774,212		A 股		
富兰克林国海潜力组合股票型证券投资基金	11,338,665		A 股		
华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	10,933,355		A 股		
汇添富成长焦点股票型证券投资基金	8,999,883		A 股		
中邮核心成长股票型证券投资基金	8,721,927		A 股		
汇添富优势精选混合型证券投资基金	8,499,906		A 股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东福星集团控股有限公司与上述其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。				

2、公司控股股东情况介绍：

控股股东名称：福星集团控股有限公司

法定代表人：谭功炎

成立日期：2008 年 1 月 31 日

注册资本：人民币肆亿元

主要经营范围：企业资产管理，实业投资管理（法律、行政法规禁止的不得经营）。

报告期内，公司控股股东未变更，一直为福星集团控股有限公司。

3、公司的实际控制人情况介绍：

实际控制人名称：湖北省汉川市钢丝绳厂

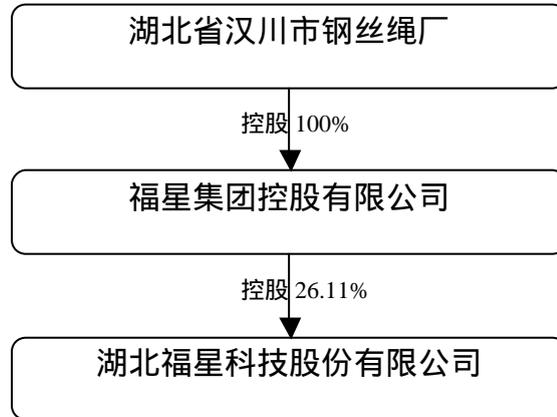
法定代表人：谭才旺

成立日期：1985 年 5 月 8 日



注册资本：人民币叁亿捌仟万元

主要经营范围：日用百货，其他食品批发、零售，汽车运输、钢材销售。



4、报告期内，本公司无其他持股 10%以上（含 10%）的股东。

5、报告期末公司前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	福星集团控股有限公司	180,359,071	2010 年 11 月 9 日	180,359,071	见注释

注释：

在本公司股权分置改革中，湖北省汉川市钢丝绳厂曾作出承诺，湖北省汉川市钢丝绳厂持有的福星股份非流通股股份自福星股份股权分置改革方案实施之日（即 2005 年 11 月 9 日）起，在 12 个月内不上市交易或转让，在 36 个月内不上市交易；在前述 36 个月期满后，在 24 个月内通过交易所挂牌交易出售原非流通股股份的价格不低于 14 元（若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积金转增股份等除权事项，应对该价格进行除权处理）；同时，在前述 36 个月期满后的 24 个月内，湖北省汉川市钢丝绳厂通过交易所挂牌交易出售原非流通股股份总数不超过福星股份总股本的 5%。湖北省汉川市钢丝绳厂若有违反承诺的卖出交易，将卖出资金划入福星股份账户归全体股东所有。此外，2008 年 7 月 16 日及 2008 年 8 月 27 日湖北省汉川市钢丝绳厂追加承诺，所持有的 2008 年 11 月 9 日可上市交易的福星股份 35,261,383 股，在原股权分置改革承



诺可上市交易时间的基础上自愿延长锁定期二年。自 2010 年 11 月 9 日起，湖北省汉川市钢丝绳厂通过二级市场减持福星股份股票，减持价格不低于 16 元/股（若至出售期间有派息、送股、资本公积金转增等除权事项，应对该价格除权）。

2008 年 11 月，湖北省汉川市钢丝绳厂以其所持本公司股份对福星集团控股有限公司进行增资后，作为湖北省汉川市钢丝绳厂所持本公司 185,359,071 股股份的受让方，福星集团控股有限公司承诺：福星集团控股有限公司将承继湖北省汉川市钢丝绳厂所作出的股份限售承诺，在 2010 年 11 月 9 日前不通过二级市场减持福星股份股票；自 2010 年 11 月 9 日起，通过二级市场减持福星股份股票，减持价格不低于 16 元/股（若至出售期间有派息、送股、资本公积金转增等除权事项，对该价格除权）。

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员情况：

（一）基本情况：

1、公司董事、监事及高级管理人员持有的公司股票情况：



数量单位：股

姓名	性别	年龄	职务	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减
谭功炎	男	62	董事长	2008.4-2011.4	732,204	1,524,204	792,000
张守才	男	48	董事、总经理	2008.4-2011.4	175,736	571,736	396,000
夏木阳	男	49	董事、副总经理	2008.4-2011.4	25,736	263,336	237,600
李守明	男	65	独立董事	2008.4-2011.4	0	0	0
李顺义	男	60	独立董事	2008.4-2011.4	0	0	0
唐国平	男	46	独立董事	2008.4-2011.4	0	0	0
胡朔商	男	36	董事、财务总监	2008.4-2011.4	142,414	380,014	237,600
冯东兴	男	43	董事、董事会秘书	2008.4-2011.4	132,741	370,341	237,600
张守华	男	47	董事	2008.4-2011.4	0	237,600	237,600
张俊	男	48	副总经理	2008.4-2011.4	100,000	85,000	-15,000
张运华	男	54	副总经理	2008.4-2011.4	25,740	263,340	237,600
谭想成	男	50	副总经理	2008.4-2011.4	0	237,600	237,600
黎文彦	男	41	副总经理	2008.4-2011.4	0	0	0
谭才旺	男	54	监事会主席	2008.4-2011.4	51,474	289,074	237,600
汪益红	男	42	监事	2008.4-2011.4	0	0	0
徐志雄	男	40	监事	2008.4-2011.4	0	0	0

说明：上表中张俊的持股数变动原因系从二级市场减持股份所致，其余人员的持股变动原因系《公司股票期权激励计划》第二个行权期股票期权行权所致。

公司监事会主席谭才旺先生自 1998 年 10 月起一直在本公司实际控制人湖北省汉川市钢丝绳厂任厂长。

2、公司董事、监事及高级管理人员持有的公司股票期权情况：

姓名	职务	年初数（股）	期末数（股）	增减（股）
谭功炎	董事长	1,188,000	396,000	-792,000
张守才	董事、总经理	594,000	198,000	-396,000
夏木阳	董事、副总经理	356,400	118,800	-237,600



胡朔商	董事、财务总监	356,400	118,800	-237,600
冯东兴	董事、董事会秘书	356,400	118,800	-237,600
张守华	董事	356,400	118,800	-237,600
谭才旺	监事会主席	356,400	118,800	-237,600
张俊	副总经理	356,400	118,800	-237,600
谭想成	副总经理	356,400	118,800	-237,600
张运华	副总经理	356,400	118,800	-237,600

说明：上述人员持有的股票期权数量变动的原因为《公司股票期权激励计划》第二个行权期股票期权行权所致。

(二) 董事、监事和高级管理人员的主要工作经历及在其他单位的兼职情况：

1、谭功炎先生，正高职高级经济师，长期从事金属制品的研制、开发和经销工作，具有丰富的生产和经营管理经验，曾获“全国优秀经营管理者”称号和全国“五一”劳动奖章，被评为全国劳动模范，连续当选为第八届、第九届、第十届、第十一届全国人民代表大会代表。现任公司董事长，公司战略委员会主任委员、提名委员会委员，同时兼任福星集团控股有限公司董事长兼总裁、湖北省工商联联合会副会长、孝感市工商联会会长、中南财经政法大学客座教授。

2、张守才先生，高级经济师，历任湖北省汉川市钢丝绳厂车间主任、副厂长，本公司一分厂厂长、公司副总经理、董事、总经理，公司战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会委员，湖北省技术监督局行风监督员，2010年1月25日因病逝世。

3、夏木阳先生，高级经济师，历任公司技术科长、工程师、总工程师，湖北省质量监督与检验协会常务理事、湖北省质量管理协会常任理事。现任公司董事、副总经理，公司战略委员会委员，金属制品委员会副理事长，《金属制品》编委会编委。

4、李守明先生，武汉大学经济与管理学院会计系教授，1970年7月毕业于武汉大学数学系，留校任教至2006年退休。1993年评为享受国务院政府特殊津贴专家。曾任武汉大学财务管理系主任，湖北省会计高级职称评审专家，湖北宜化化工股份有限公司独立董事。现任公司独立董事，公司审计委员会主任委员、



提名委员会委员、薪酬与考核委员会委员，湖北金环股份有限公司独立董事，沙隆达股份有限公司独立董事，湖北大信会计师事务所专家委员会成员。

5、李顺义先生，一级律师，曾任中南政法学院客座教授、中华全国律师协会理事、湖北省律师协会理事、襄樊市人民政府法律顾问、湖北省律师公证高级职称评审委员会委员、湖北联邦律师事务所主任、湖北省财政厅法律顾问，湖北中航救生科技股份有限公司独立董事，武汉南波湾房地产开发有限公司副董事长、湖北大顺投资有限公司副董事长，曾被评为湖北省先进律师工作者。现任公司独立董事，公司提名委员会主任委员、战略委员会委员、审计委员会委员、薪酬与考核委员会委员，湖北武珞律师事务所律师。

6、唐国平先生，博士、教授、博士生导师、注册会计师，1987 年研究生毕业留原中南财经大学任教至今，曾被评为教育部“优秀青年教师”、财政部“跨世纪学科带头人”。曾任博盈投资股份有限公司独立董事，现任公司独立董事，公司薪酬与考核委员会主任委员、审计委员会、提名委员会委员，中南财经政法大学会计学院副院长，武汉塑料股份有限公司独立董事、荆门东莞电子股份有限公司独立董事。

7、胡朔商先生，高级会计师、高级理财师，历任公司财务科长、财务部副部长，全国青年联合会委员，湖北省青年联合会常务委员，湖北省青年企业家协会常务理事。现任公司董事、财务总监，公司战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会委员，兼任福星惠誉房地产有限公司副董事长、福星集团控股有限公司董事。

8、冯东兴先生，高级经济师、高级策划师，历任公司主管会计、财务科长、财务部部长。现任公司董事、董事会秘书，公司战略委员会、审计委员会委员，兼任福星惠誉房地产有限公司董事、福星集团控股有限公司董事，湖北省房地产经济学会常务理事。

9、张守华先生，高级经济师，历任湖北省汉川市钢丝绳厂车间主任、湖北福星科技股份有限公司二分厂厂长、钢帘线分厂厂长。现任公司董事、公司战略委员会委员、湖北省质量管理协会理事。



10、张运华先生，工程师，历任湖北省汉川市钢丝绳厂班长、车间主任、副厂长，湖北省汉川钢丝绳股份有限公司董事、副总经理，湖北福星科技股份有限公司副总经理、销售总监。现任本公司副总经理。

11、张俊先生，高级经济师，历任中国建设银行湖北省分行科长、国家外汇管理局湖北分局副处长、中国人民银行湖北省分行处长，湖北福星科技股份有限公司总经理助理。现任公司副总经理，兼任福星惠誉房地产有限公司监事长。

12、谭想成先生，经济师，历任湖北省汉川市钢丝绳厂办公室主任、湖北省汉川钢丝绳股份有限公司销售经理、湖北福星科技股份有限公司西南地区销售主管。现任公司副总经理。

13、黎文彦先生，高级会计师，历任湖北省汉川市钢丝绳厂出纳员、湖北省汉川钢丝绳股份有限公司财务科长、本公司财务部长，现任公司副总经理。

14、谭才旺先生，高级经济师、高级会计师，历任湖北省汉川市钢丝绳厂厂办主任、副厂长。现任湖北省汉川市钢丝绳厂厂长、本公司监事会主席，福星集团控股有限公司董事，汉川市人大常务委员会常委。

15、汪益红先生，曾任职湖北省铁合金厂，2000 年 12 月加入本公司，历任公司办公室科长、主任、销售主管职务，现任公司监事。

16、徐志雄先生，曾任职山东淄博有机化工厂，1993 年 12 月加入本公司，历任公司技术科长、化工分厂厂长、钢帘线分厂副厂长，现任公司监事。

二、董事、监事、高级管理人员年度报酬情况：

1、董事、监事、高级管理人员的年度报酬的决策程序和确定依据：

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序和确定依据是根据《公司章程》的规定，由薪酬与考核委员会提出方案，并提请公司董事会与股东大会审议通过，实行年薪制。

2、现任董事、监事、高级管理人员在公司领取的年度报酬总额（包括基本工资、各项奖金、福利、补贴、住房津贴及其他津贴等）：



单位：万元

姓 名	职 务	2009 年度报酬总额（含税）
谭功炎	董事长	38
张守才	董事、总经理	34.6
夏木阳	董事、副总经理	26.1
李守明	独立董事	6
李顺义	独立董事	6
唐国平	独立董事	6
胡朔商	董事、财务总监	28
冯东兴	董事、董事会秘书	23.2
张守华	董事	23.5
张 俊	副总经理	23.2
张运华	副总经理	26.8
谭想成	副总经理	23
黎文彦	副总经理	23.2
汪益红	监事	21.6
徐志雄	监事	6.5
合 计		315.7

注：监事会主席谭才旺先生在本公司实际控制人湖北省汉川市钢丝绳厂领取报酬。

3、董事、监事、高级管理人员所获股票期权情况：

姓 名	期末持股数（股）	可行权股数（股）	已行权数量（股）
谭功炎	396,000	396,000	792,000
张守才	198,000	198,000	396,000
夏木阳	118,800	118,800	237,600
胡朔商	118,800	118,800	237,600
冯东兴	118,800	118,800	237,600
张守华	118,800	118,800	237,600



谭才旺	118,800	118,800	237,600
张俊	118,800	118,800	0
谭想成	118,800	118,800	237,600
张运华	118,800	118,800	237,600

说明：报告期内，公司2008年度利润分配方案后，公司股票期权的行权价格调整为4.51元(《公司关于<股票期权激励计划>股票期权行权价格调整的公告》刊登在2009年6月26日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网站上)，公司<股票期权激励计划>第二个行权期股票期权已行权(《关于公司<股票期权激励计划>第二个行权期股票期权行权情况及股本变动公告》刊登在2009年12月21日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网站上)，报告期末(2009年12月31日)公司股票收盘价为12.09元。

三、报告期内公司董事、监事、高级管理人员选举或聘任情况：

2009年3月17日，公司原副总经理谭少年先生因其工作变动向公司董事会提交了书面辞职报告，请求辞去公司副总经理职务。根据《公司章程》的有关规定，谭少年先生的辞职自辞职报告送达董事会时生效。

四、公司员工情况(截止2009年12月31日)

职工人数	专业构成					教育程度				离退休人员
	生产人员	销售人员	技术人员	财务人员	行政人员	大专以上	中专	高中	初中	
5189	4495	70	315	33	276	1563	617	1512	1497	137

第六节 公司治理结构

一、公司治理情况：

2009年是中国证监会确立的“上市公司治理整改年”，公司根据中国证监会及湖北证监局《关于2009年上市公司治理相关工作的通知》，全面落实公司治理专项活动要求，对需要持续改进的问题作了进一步整改，全面加强公司董事、监事及高级管理人员的后续教育和法律法规学习培训，先后多次组织董事、监事、高级管理人员学习落实监管机关关于规范治理、内部控制、信息披露、投资者关系管



理、社会责任等方面的监管要求，通过考试验收全部合格，切实提高了董事、监事和高级管理人员的责任意识和履职能力，整改工作已经完成。

为保障投资者利益，根据中国证监会《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》，公司对《公司章程》及时进行了修订，在《公司章程》中明确了现金分红政策。公司还制定了《董事、监事、高管人员所持本公司股份及其变动管理制度》，对公司董事、监事、高管人员买卖本公司股票行为严加管理；制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，以促进公司年报信息披露质量的提高，本年度公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情形；制定了《内幕信息知情人登记管理制度》、《外部信息报送和使用管理制度》，严格加强内幕信息知情人及对外部单位报送信息的管理；结合实际修订了《经理工作细则》和《公司章程》，进一步完善了其他内部控制制度。

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会各专门委员会、经理层的职责明确，议事程序规范，权力均能得到正常行使，公司运作行为规范，公司治理总体情况与中国证监会有关文件的要求基本无差异。

1、关于股东与股东大会：公司严格按照《上市公司股东大会规则》和本公司《章程》、《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，尽可能让更多的股东参加股东大会，充分行使股东的权利，保障所有股东特别是中小股东享有平等地位。

2、关于控股股东与上市公司的关系：控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策及依法开展的生产经营活动，公司的重大决策均由股东大会和董事会依法作出；公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务方面严格做到了“五分开”，具有独立完整的业务及自主经营能力，公司董事会、监事会和内部组织机构能够独立运作。

3、关于董事与董事会：公司董事会人员构成符合法律、法规的要求，公司在《公司章程》中制定了规范的董事会议事规则，确保董事会高效运作和科学决策；公司董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，积极参加相关培训，学习相关法律法规，掌握董事应具备的相关知识，并忠实、诚信、勤勉地履行职责。



公司按照有关规定建立了独立董事制度，选聘了独立董事，以保证董事会决策的科学性和公正性。

4、关于监事和监事会：公司监事会的人数和人员构成符合法律法规的要求；《公司章程》中制定了规范的《监事会议事规则》，保证了监事会有效行使监督和检查职责；公司监事能够认真履行职责，能够本着对全体股东负责的态度，通过列席董事会会议、检查公司财务等方式对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护了公司及股东的合法权益。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司已经建立了有效的绩效评价和激励约束机制，并实施了《股票期权激励计划》，该计划从公司长期利益和近期利益相结合，倡导公司与个人共同持续发展的理念，有利于充分调动公司高级管理人员的积极性，提高管理绩效，实现全体股东、公司和个人利益的一致，更好的维护全体股东的权益，为股东带来更高效更持续的回报，对健全公司激励约束机制，进一步完善公司治理结构，促进公司持续、稳定发展具有重要而深远的意义。

6、关于利益相关者：公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、公司员工及公司客户等其他利益相关者的合法权利，并与利益相关者积极合作，共同营造和谐氛围，推动公司健康发展，实现利益相关者利益最大化，并关注公司所在地区的福利、环境保护和公益事业的发展。

7、关于信息披露与透明度：公司严格按照相关法律、法规和公司章程、信息披露管理制度的规定，真实、准确、及时、完整地披露可能对广大投资者的决策产生实质性影响的信息，努力使广大投资者能及时、公平的获得信息。

二、独立董事履行职责情况：

公司制定了《独立董事工作制度》，对独立董事的任职条件及必须具备的独立性、提名选举更换办法、应发挥的作用等作了明确规定。公司《独立董事工作制度》及《年度报告工作制度》对独立董事在公司年报编制和披露过程中应履行的责任和义务作了如下规定：

（一）每个会计年度结束后 30 日内，独立董事应安排时间听取公司管理层对公司本年度的经营情况和重大事项进展情况的全面汇报，同时对公司重大事项



进行实地考察。上述事项应有书面记录，必要的文件应有当事人签字。

(二) 在为公司提供年报审计的注册会计师(以下简称“年审注册会计师”)进场审计前，公司财务负责人应向独立董事书面提交本年度审计工作安排及其他相关资料。

(三) 在年审注册会计师出具初步审计意见后和召开董事会会议审议年报前，独立董事应与年审注册会计师至少安排一次见面会，沟通审计过程中发现的问题。见面会应有书面记录及当事人签字。

公司三名独立董事能认真充分履行法律法规、《公司章程》和《独立董事工作制度》赋予的职责和义务，亲自或委托出席了公司召开的全部董事会会议和董事会专业委员会会议，对会议的各项议题均充分认真审议，并按相关法律法规和《公司章程》规定对相应事项独立发表意见，工作勤勉尽责，特别是在2009年年报工作中，认真听取了公司管理层的工作汇报，按审计计划与年审会计师就审计工作中的重点问题进行了充分沟通，发挥了独立董事的积极作用，切实保障了公司利益和广大股东的合法权益。报告期内，独立董事未对公司有关事项提出异议。独立董事2009年度出席董事会会议情况如下：

独立董事姓名	本年应参加 董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
李守明	12	12	0	0
李顺义	12	10	2	0
唐国平	12	10	2	0

三、报告期内，公司内部控制制度的建立和健全情况：

1、公司内部控制综述：

报告期内，根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》(以下简称《内部控制指引》)、财政部《企业内部控制基本规范》等相关规定，结合公司实际，进一步修订和完善了公司内部控制制度和内控体系，公司管理层对公司运作控制的有效性进一步增强。

本公司内部控制检查监督部门为公司内审部，目前该部门设部长一名，内



审工作人员二名。内审部和内部审计人员独立行使职权、不受其他部门或者个人的干涉。其主要职责为对公司各项内部控制制度执行情况实施监督评价，对公司经营情况、财务情况及其他情况进行审计和监督。

2、董事会、独立董事、监事会对公司内部控制的自我评价

董事会对公司内部控制的自我评价

公司已结合自身的经营特点，建立了一套较为健全的内部控制制度，并得到有效执行，从而保证了公司各项经营活动的正常有序进行，保护了公司资产的安全和完整，保证了会计资料等各类信息的真实、合法、准确、完整。公司内部控制制度总体而言体现了完整性、合理性、有效性。

对照深交所《内部控制指引》，公司内部控制在内部环境、目标设定、事项识别、风险评估、风险对策、控制活动、信息与沟通、检查监督等各个方面规范、严格、充分、有效，总体上符合中国证监会、深交所的相关要求。

独立董事对公司内部控制的评价意见

2009年度，公司根据实际修订和完善了一系列公司内部控制及管理制度，公司内部控制制度得到进一步完善，形成了以公司环境控制制度、业务控制制度、会计系统控制制度、信息系统控制制度、信息传递控制制度、内部审计控制制度为基础的、完整严密的公司内部控制制度体系。上述建立健全完善的各项内部控制制度符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。

公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行，公司对子公司、关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资、信息披露的内部控制严格、充分、有效，保证了公司经营管理的正常进行，具有合理性、完整性和有效性。

公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

监事会对公司内部控制的评价意见

1、公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，保护公司资产的安全和完整。

2、公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了



公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

3、2009年度，公司没有违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。

综上所述，监事会认为，公司内部控制自我评价全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

四、报告期内对高级管理人员的考评及激励机制的建立、实施情况：

报告期内，公司对董事、监事及高级管理人员的薪酬考核以年薪制（年薪与企业经营成果挂钩，由基薪和奖励金组成，基薪每月按比例发放，奖励金在年终根据年初制定的经济责任制方案进行分项考核兑现发放）为基础，同时实施股票期权激励计划（详见“第十节 重要事项 五.1、《公司股票期权激励计划》股票期权数量和行权价格的调整情况”），公司对高级管理人员的考评与激励机制较为健全，有利于充分调动和发挥公司董事、监事及高级管理人员的工作积极性。

第七节 股东大会情况简介

报告期内本公司共召开股东大会五次，其中年度股东大会一次，临时股东大会四次。

一、年度股东大会情况。2009年4月12日公司召开2008年年度股东大会，出席本次会议的股东及股东代理人共31人，代表股份186,609,082股，占公司股份总数705,227,650股的26.46%。会议以现场记名投票表决方式，审议并通过了《公司2008年度董事会工作报告》、《公司2008年度财务决算报告》、《公司2008年度利润分配方案》、《公司2008年年度报告正文及摘要》、《关于聘任会计师事务所及其报酬的议案》、《公司2008年度监事会工作报告》、《关于修改公司章程的议案》、《关于调整独立董事津贴的议案》等八项议案。本次股东大会经湖北安格律师事务所方芳律师见证并出具了法律意见书。

召开本次年度股东大会的通知刊登在2009年3月20日的《中国证券报》D036版、《上海证券报》C65版和《证券时报》D29版上。此次股东大会决议公告刊登在2009年4月14日中国证券报A12版、证券时报D4版和上海证券报C24版上。



二、临时股东大会情况。

1、2009 年 7 月 5 日公司召开 2009 年第一次临时股东大会，出席本次会议的股东及股东代理人共 35 人，代表股份 187,356,251 股，占公司有效表决权总股份 705,227,650 股的 26.57%。大会以现场记名投票表决方式审议通过《关于福星惠誉房地产有限公司为湖北福星惠誉洪山房地产有限公司提供担保的议案》。本次会议经湖北安格律师事务所方芳律师见证并出具了法律意见书。

召开本次临时股东大会的通知刊登在 2009 年 6 月 19 日的中国证券报 D008 版、证券时报 B8 版和上海证券报 C7 版上，此次临时股东大会的决议公告刊登在 2009 年 7 月 7 日中国证券报 B04 版、证券时报 B8 版和上海证券报 C14 版上。

2、2009 年 8 月 5 日公司召开 2009 年第二次临时股东大会，出席本次会议的股东及股东代理人共 160 人，代表股份 271,773,533 股，占公司总股本 705,227,650 股的 38.54%。现场出席本次股东大会的股东及股东代理人 31 人，代表股份 189,915,036 股，占公司总股本 705,227,650 股的 26.93%。会议以现场投票与网络表决相结合的方式，审议通过了《关于公司前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于公司符合公开发行可转换公司债券条件的议案》、《关于本次公开发行可转换公司债券方案的议案》（逐项表决）和《关于本次公开发行可转换公司债券募集资金投资项目可行性的议案》。本次会议经湖北安格律师事务所顾恺律师见证并出具了法律意见书。

召开本次临时股东大会的通知刊登在 2009 年 7 月 21 日的中国证券报 D012 版、证券时报 D21 版和上海证券报 C75 版上，此次临时股东大会的决议公告刊登在 2009 年 8 月 6 日中国证券报 C08 版、证券时报 B9 版和上海证券报 B2 版上。

3、2009 年 10 月 9 日公司召开 2009 年第三次临时股东大会，出席本次会议的股东及股东代理人共 30 人，代表股份 186,708,033 股，占公司有效表决权总股份 705,227,650 股的 26.47%。大会以现场记名投票表决方式审议通过《关于福星惠誉房地产有限公司为湖北福星惠誉洪山房地产有限公司提供担保的议案》。本次会议经湖北安格律师事务所方芳律师见证并出具了法律意见书。



召开本次临时股东大会的通知刊登在 2009 年 9 月 24 日的中国证券报 D004 版、证券时报 C8 版和上海证券报 B12 版上,此次临时股东大会的决议公告刊登在 2009 年 10 月 10 日中国证券报 C005 版、证券时报 B12 版和上海证券报 15 版上。

4、2009 年 12 月 16 日公司召开 2009 年第四次临时股东大会,出席本次会议的股东及股东代理人共 19 人,代表股份 187,152,520 股,占公司有效表决权总股份 705,227,650 股的 26.54%。大会以现场记名投票表决方式审议通过《关于修改<公司章程>的议案》。本次会议经湖北安格律师事务所方芳律师见证并出具了法律意见书。

召开本次临时股东大会的通知刊登在 2009 年 12 月 1 日的中国证券报 D008 版、证券时报 C12 版和上海证券报 B11 版上,此次临时股东大会的决议公告刊登在 2009 年 12 月 17 日中国证券报 B1 版、证券时报 A4 版和上海证券报 B10 版上。

第八节 董事会报告

一、报告期内公司经营情况回顾

1、总体经营状况

公司主要从事商品房开发和销售;子午轮胎钢帘线、钢绞线、钢丝绳、钢丝系列产品的制造、销售。

2009 年,为应对全球金融危机,国家确立并实施了积极的财政政策和适度宽松的货币政策,对刺激经济复苏取得了明显的效果。2009 年 11 月以前,房地产宏观政策主要以促发展为主,房地产业在政策刺激下迅速回暖,呈现出较好的经营势头;2009 年 11 月以后,国家为了促进房地产市场的稳定发展,出台了若干规范和维持房地产市场健康发展的政策。

经历了 2008 年下半年国际金融危机的冲击,2009 年我国金属制品业正在逐渐恢复之中,国家积极的政策支持是我国金属制品业加快复苏的重要原因。国家 4 万亿经济刺激计划中有 1.5 万亿投向高速铁路、公路等基础设施建设以拉动内需,给 PC 钢绞线和预应力钢丝及镀锌钢绞线等产品带来了较大的市场空间;同时国家取消了对回火胎圈用钢丝、镀锌钢丝的出口关税,对回火胎圈用钢丝、镀锌



钢丝的出口带来了积极的影响。2009 年 1 月国务院审议并原则通过了《汽车产业调整和振兴规划》，支持并加大了汽车产业的发展，间接带动了公司主导产品子午轮胎钢帘线的需求。

报告期内，公司房地产业密切关注国家宏观政策、行业政策走向及市场形势的变化，科学决策、灵活应对，抢抓发展机遇，保证了经营业绩的稳步增长。1、强化营销管理。创新营销手段，进一步加大产品销售力度，加快销售资金回笼，提高资产周转效率。2、强化项目开发管理。以市场为导向，科学制定项目开发计划，合理确定项目开工面积产品结构，灵活把握在建项目的开发进度，努力提供多样化产品以满足市场需求。3、加大土地储备力度。积极实施“参与城中村和旧城改造”策略，加快土地储备步伐。2009 年 6 月和 11 月，公司分别成功竞得武汉市武昌区 P（2009）031 号地块的国有土地使用权和武汉市洪山区 P（2009）062 号地块的国有土地使用权，为增强房地产业发展后劲和实现可持续发展奠定了良好基础。4、拓宽融资渠道，加大融资力度。公司凭借自身的品牌知名度、商业信誉度，与多家银行建立起了良好的战略合作伙伴关系，得到各战略合作银行的大力支持，获得了充足的信贷资金，保障了公司经营发展的顺利进行；为充分利用资本市场融资功能，促进房地产业又快又好地发展，公司六届十六次董事会及 2009 年第二次临时股东大会审议通过了《关于本次公开发行可转换公司债券方案的议案》，拟募集资金不超过 14.5 亿元，全部用于“福星惠誉·国际城”及三角路项目建设。5、着力优化产品结构。逐步改变产品结构单一的住宅开发模式，适时增加商业综合体开发规模和比重，构建“住宅开发 + 商业地产”的复合发展模式，为企业未来发展提供了长期稳定的利润来源，规避了产品单一风险。

金属制品业紧跟市场需求，“新增年产 2 万吨子午轮胎钢帘线”、“新增年产 8.5 万吨 PC 钢绞线生产线”等技改项目已建成投产；“新增年产 3 万吨子午轮胎钢帘线项目”正在建设之中；同时积极对钢丝、钢丝绳系列产品生产线进行“四化”（连续化、自动化、高速化、大盘重化）改造，进一步扩大生产经营规模，提高了全员劳动生产率，促进了公司经营业绩的稳步回升。

报告期内公司实现营业收入 409,732.96 万元（其中房地产业实现营业收入



201,995.56 万元，金属制品业实现营业收入 207,737.40 万元)，比上年度增长 27.98%；实现净利润 33,474.27 万元（其中房地产业实现净利润 29,937.22 万元，金属制品业实现净利润 3,547.33 万元），比上年度增长 1.27%。

2、报告期内公司主营业务及其经营状况：

1)、主营业务情况分析

2009年度，公司房地产业全年实现开工面积82.44万平方米，竣工面积35.99万平方米。实现结算面积30.35万平方米，比上年度增加45.35%；实现结算收入201,995.56万元，比上年度增加41.46%；实现签约销售面积44.62万平方米，比上年度增加100.36%；实现签约销售收入276,845.78万元，比上年度增加82.38%。

项目名称	2009 年度结算		2009 年度签约销售	
	结算面积 (万平方米)	结算收入 (万元)	签约销售面积 (万平方米)	签约销售收入 (万元)
水岸星城	17.16	132,660.54	15.63	125,018.14
孝感福星城	6.61	26,117.83	11.74	42,717.54
福星惠誉·国际城	0.91	22,006.17	5.87	70,712.80
恩施福星城	2.89	11,457.24	4.21	16,025.54
咸宁福星城	2.14	6,311.48	6.55	18,675.30
其他	0.64	3,442.30	0.62	3,696.46
合计	30.35	201,995.56	44.62	276,845.78

公司金属制品业 2009 年度实现销售收入 207,737.40 万元，比上年度增长 17.14%；实现销售总量 317,320 吨（其中子午轮胎钢帘线 59,634 吨，钢绞线 200,038 吨，钢丝绳 29,285 吨，钢丝 28,363 吨），比上年度增长 50.53%。

2)、主营业务收入、主营业务利润构成情况：

表一、分行业、分产品构成情况

单位：元

分行业或 分产品	主营业务收入		主营业务成本	主营业 务利润 率 (%)	主营业 务收入 比上年 增减(%)	主营业 务成本 比上年 增减(%)	主营业 务 利润率比 上年增减 (%)
	金额	比例%					
分行业							
房地产	2,019,955,598.50	49.32	1,330,286,384.90	34.14	41.46	60.00	-7.64



金属制品	2,075,817,899.18	50.68	1,752,167,562.92	15.59	17.11	23.66	-4.48
合计	4,095,773,497.68	100.00	3,082,453,947.82	24.74	27.97	37.10	-5.01
分产品							
水岸星城	1,326,605,402.00	32.39	942,336,190.50	28.97	41.95	79.93	-14.99
孝感福星城	261,178,279.50	6.38	178,118,078.06	31.80	9.20	-0.06	6.32
福星惠誉·国际城	220,061,700.00	5.37	53,296,442.76	75.78	-	-	-
恩施福星城	114,572,402.00	2.80	86,974,000.84	24.09	-	-	-
咸宁福星城	63,114,765.00	1.54	49,805,166.31	21.09	-	-	-
子午轮胎钢帘线	791,725,247.34	19.33	595,207,267.00	24.82	17.81	23.51	-3.48
钢绞线系列	945,072,107.44	23.07	841,415,872.31	10.97	45.98	51.50	-3.24
钢丝绳系列	191,375,535.53	4.67	177,451,097.42	7.28	-23.89	-16.23	-8.47
钢丝系列	147,645,008.87	3.60	138,093,326.19	6.47	-26.80	-17.69	-10.36

表二、分地区构成情况

单位:元

分地区	主营业务收入	比例 (%)	主营业务收入比上年增减 (%)
西北地区	23,409,310.31	0.57	-44.66
华中地区	2,823,202,320.85	68.93	38.30
华东地区	178,095,462.34	4.35	179.10
东北地区	20,517,505.81	0.50	-30.33
西南地区	50,308,116.32	1.23	-12.86
华南地区	139,740,684.45	3.41	-20.15
华北地区	743,220,111.94	18.15	29.12
出口	117,279,985.66	2.86	-45.54
合计	4,095,773,497.68	100.00	27.97

3) 报告期内,公司主营业务及其结构、主营业务盈利能力变化情况:

报告期内,公司主营业务及其结构无变化;主营业务盈利能力方面,2009年房地产业综合毛利率为34.14%,较上年降低7.64%,主要原因为本期房地产结算



品种中毛利率较高的洋房、别墅和商铺等高端产品较去年减少；金属制品业综合毛利率为 15.59%，较上年降低 4.48%，主要原因为受金融危机影响，原材料价格持续走低，导致公司产品的销售价格回升较慢。

3、主要供应商、客户情况

公司向前五名供应商采购金额合计 176,960.35 万元，占公司 2009 年度采购总额的 55.08%；公司向前五名客户销售额合计 93,307.82 万元，占公司 2009 年度销售总额的 22.77%。

4、公司资产构成情况：

单位：元

项目	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		09 年占比 比 08 年占 比增减%	变动原因
	金额	占总 资产 比例%	金额	占总 资产 比例%		
货币资金	567,847,788.20	6.01	1,000,564,580.98	13.87	-7.86	主要系公司推进城中村改造支付的拆迁安置补偿款所致
应收款项	547,368,603.75	5.80	488,130,463.27	6.76	-0.96	
预付账款	2,368,441,445.15	25.08	458,111,394.45	6.35	18.73	主要系公司推进城中村改造支付的拆迁安置补偿款增加所致
存货	3,704,726,385.75	39.22	3,389,694,418.09	46.97	-7.75	主要系本年多个工程项目结转至存货所致
长期股权投资	-	-	23,752,249.83	0.33	-	
投资性房地产	95,471,845.57	1.01	99,145,447.93	1.37	-0.36	
固定资产净额	1,617,314,091.28	17.12	1,174,821,771.78	16.28	0.84	主要系本年“年产 2 万吨子午轮胎钢帘线项目”和“8.5 万吨 PC 钢绞项目”转固所致
在建工程	100,093,046.54	1.06	345,534,610.55	4.79	-3.73	主要系本年“年产 2 万吨子午轮胎钢帘线项目”和“8.5 万吨 PC 钢绞项目”转固所致
无形资产	24,902,732.31	0.26	25,588,224.43	0.35	-0.09	
短期借款	430,000,000.00	4.55	289,000,000.00	4.00	0.55	主要系本年银行贷款增加所致
长期借款	2,572,538,900.00	27.24	1,874,963,720.00	25.98	1.26	主要系本年向银行贷款增加所致
总资产	9,445,297,605.60	100.00	7,216,118,395.59	100.00	-	主要系本年度预付账款及本年实现利润增加所致



其中与公允价值计量相关的项目如下表：

单位：元

项 目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价 值变动损益 (3)	计入权益的累 计公允价值变 动(4)	本期计提 的减值 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中：1.以公允价值计量且其 变动计入当期损益的金融资产					
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产	50,391,000	105,633,000	106,227,000		156,024,000
金融资产小计	50,391,000	105,633,000	106,227,000		156,024,000
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	50,391,000	105,633,000	106,227,000		156,024,000

说明： 本公司报告期内未持有外币金融资产。

与公允价值计量相关的内部控制制度：公司根据《企业会计准则》及财政部《企业内部控制基本规范》的规定，结合本公司同公允价值相关的经济业务，制定了相应的内部控制制度，对公允价值的取得、计量、披露、使用的假设以及选择适当的估价方法等作了明确的规定。

公允价值确定的基本原则：

- (1) 金融资产存在活跃市场的，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值；
- (2) 金融资产不存在活跃市场时，参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格或参照实质上相同或相似的其他资产的市场交易价格确定其公允价值；
- (3) 不存在活跃市场，且不满足上述两个条件的，采用估值技术等确定公允价值。

公司遵循谨慎性原则，严格按照《企业会计准则》规定的范围，在公允价值能够可靠计量的前提下，采用上述方法合理确定公允价值。



在财务核算方面，公司严格按照企业会计准则的相关规定进行核算；在内部审核方面，公司指派专业人员进行公允价值确认和内部审计工作；同时接受外部审计的内控指导和评价，对审核中指出的问题及时进行改进。

5、期间费用、所得税等财务数据变动情况：

单位：元

项目	2009 年度	2008 年度	变动原因
营业费用	192,637,870.47	181,736,125.46	主要系金属制品业产品销量增加导致运输费增加所致
管理费用	98,293,419.75	94,618,266.45	
财务费用	112,450,258.48	105,135,533.74	主要系本期银行借款增加所致
所得税	109,649,338.78	89,374,322.93	主要系本期应纳税所得额增加所致

6、报告期内，公司现金流量构成及变动情况

单位：元

项目	2009 年度	2008 年度	变动原因
1、经营活动产生的现金流量净额	-554,019,408.14	19,423,112.62	主要系本期支付地价款及预付工程款增加所致
销售商品、提供劳务收到的现金	5,057,601,580.87	3,494,035,520.70	主要是本期销售收入及预售房款增加所致
购买商品、接受劳务支付的现金	4,876,477,006.24	3,398,740,272.63	主要系本期支付地价款及预付工程款增加所致
支付的各项税费	407,926,737.59	197,844,927.10	主要系本期支付的税费增加所致
支付其他与经营活动有关的现金	334,399,314.86	275,737,717.00	主要系资产负债表日后三个月内不可以用于支付的银行承兑汇票保证金增加所致
2、投资活动产生的现金流量净额	-478,867,138.09	-253,088,958.30	主要系本期购建固定资产增加所致
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	4,649,801.71	1,873,374.19	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	457,077,342.59	179,074,019.61	主要系本期购建固定资产增加所致
投资支付的现金	-	127,397,000.00	
3、筹资活动产生的现金流量净额	577,821,230.94	710,412,404.73	主要系本期筹资净额减少所致
吸收投资收到的现金	21,431,520.00	1,223,012,051.11	主要系本期末从资本市场融资所致
借款所收到的现金	4,891,000,000.00	2,244,000,000.00	主要系本期银行借款增加所致
偿还债务所支付的现金	4,091,994,520.00	2,530,144,130.00	主要系本期偿还银行借款所致



分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	242,615,769.06	226,455,516.38	
--------------------	----------------	----------------	--

公司 2009 年度实现净利润 33,474.27 万元，经营活动产生的现金流量净额为 -55,401.94 万元，二者差异金额为 88,876.21 万元，主要原因系本期支付地价款及预付工程款增加所致。

7、报告期内的技术创新情况

房地产业：

(1) 别墅、多层工程开发过程中，采用“静压预应力管桩”的新工艺，该工艺具有单桩承载力较大、施工工期短、质量稳定、低噪音和无震动等特点；

(2) “福星惠誉·国际城”项目公寓楼采用了钢骨砼新型结构系统“SRC 结构”，实腹式钢骨砼构件具有较好的抗震性能、节约钢材、提高砼利用系数、施工方便等优点；

(3) 商业工程装饰采用了国际新型材料“纤丝板”，此材料装饰色彩丰富、施工方便，强度高，不易变形，成就了商业圈的特色；

(4) 地下室地面采用了“环氧彩砂地坪漆”新材料、新工艺，此材料不仅可以防尘防潮，美观易清洁，而且附着力强，柔韧耐冲击，具有良好的耐磨损性，极大的提高了停车场的使用功能和各类交通设施的使用寿命；

(5) 高层阳台栏杆玻璃采用了双面钢化的夹胶玻璃，安全可靠，消除了安全隐患；

(6) 安装工程采用了暗管暗线、新型 PVC(UPVC)及铝塑复合管(上下水管)，排水系统采用了双壁螺旋 PVC 管，卫生间采用双管排水和排气，消除了噪声和异味；

(7) 园林景观采用了生态透水砖、园林烧结砖等高新科技产品。生态透水砖以其独特的透水功能，能使降水很好地通过，渗入地下补给地下水，充分发挥土壤调节城市温度与湿度的优势，可有效解决街道浮尘等问题，消除“热岛效应”，维护城市地表生态平衡；同时能够保证雨天路面无积水，改善车辆行驶及行人的安全性与舒适性。园林烧结砖系列以其独特的吸排湿机能，晚上吸收湿气，白天释放湿气，使其周边空气清新湿润，有效调节小区气候，增强了环境的舒适性。



金属制品业2009年完成新产品开发4项，采用新工艺2项，完成技改3项，获国家实用新型专利2项，进一步提高了生产装备水平，降低了生产成本，较好地满足了市场需求。

8、报告期内，公司在社会责任方面所做的工作

报告期内，为了提升公司所在地的城镇建设水平，公司出资约 400 万元，用于社区道路建设，优化美化社区环境。

为保障公司员工利益，在国际金融危机背景下，公司不但坚持不裁员，而且适当提高了员工的收入水平，改善了员工的生产生活条件。公司建立健全了养老、医疗、工伤等基本保障制度，对双职工父母给予一定的养老补贴，本年度还花费八万余元对家庭特别困难的职工进行帮扶。为丰富员工业余文化生活，公司多次组织专题学习教育活动及丰富多彩的文化体育活动，组织员工开展技能培训和比武，员工素质得到进一步提高。

公司热心慈善，关爱民生，近年来多次向慈善机构捐款。2009年2月，公司董事长谭功炎先生向湖北省孝感市慈善总会捐款人民币10万元；2009年3月，公司向汉川市福星中学捐款人民币54万元建造学生公寓；2009年4月，在湖北省慈善总会第三次会员代表大会上，福星惠誉公司荣获“湖北省爱心慈善奖”，成为湖北十大爱心民企之一；2009年8月，福星惠誉公司向被撞女大学生薛超捐款15万元；2009年11月，福星惠誉公司捐资10万元支持由武汉市总工会、武汉市人民政府扶贫开发办公室、武汉市老区建设促进会、长江日报主办的“新春圆梦·送温暖”暨深入实施“老区行”专项爱心活动。

举办大型公益活动，让爱心播洒人间。2009年4至5月，由福星惠誉公司独家赞助与省团委、楚天都市报联合举办“福星惠誉·水岸星城”第四届湖北青年相亲文化节，为适婚青年免费搭建交流平台，营造和谐的人文氛围。公司还在社区开展了“武昌区闹元宵迎八运·水岸星城全民健身嘉年华”、“绿色水岸 携手共建”义务植树暨认养活动、“水岸星城粽意浓情端午文化节”、孝感“福星城”杯羽毛球赛多种社区活动，倡导和谐理念，促进了业主间的交流，推动了社区文化建设。



公司一直十分重视节能减排和环境保护。房地产业在 2009 年开发的商业建筑设计中充分考虑当地自然气候条件，采用合理的规划布局和建筑物的平面布置以利于自然通风，减轻区域热岛效应。采用粉煤灰砖作为主要砌体材料，注重外墙保温，门窗使用传热系数较小的中空玻璃，公共建筑的大面积幕墙玻璃也采用了中空普通或镀膜玻璃，采用倒置式或种植屋面降低屋面传热，切实做到环保节能，使所有开发项目居室环境，均符合国家和地区的节能环保标准。

金属制品业始终把改善干部员工和当地居民生活用水放在首位，自 2008 年 9 月收购汉川市沉湖镇福星水厂后，改地下取水为地表取水，既降低了用水成本，又有利涵养地下水源，保护当地水土资源环境；改造废水处理技术，将废水与冲洗水分流，冲洗水形成了自动循环系统多次利用，达到了节能减排、重复利用的目的，每年可减排废水 108 万 M³，节约费用近 300 万元。为减少原辅料消耗，提高资源的回收再生利用率，同时有效降低废水排放量，公司正在建设的 3 万吨废酸回收再生利用化工厂和一座设计处理能力为 600 立方米/小时的污水处理站，这两个项目建成后将进一步提高节能减排效果。根据国家环境监测部门监测结果，公司废水废气排放均达到国家标准。

9、公司主要控股子公司的经营情况及业绩

1) 主要控股子公司的经营情况

福星惠誉房地产有限公司(以下简称“福星惠誉”):注册资本人民币柒亿元，为本公司全资子公司。该公司主要从事房地产开发、商品房销售，报告期内开发的项目主要有“水岸星城”、“孝感福星城”、“咸宁福星城”、“恩施福星城”及“福星惠誉·国际城”。报告期末，该公司总资产 633,530.43 万元，净资产 242,609.64 万元，报告期内实现营业收入 201,995.56 万元，营业利润 40,415.64 万元，净利润 29,937.22 万元。

2) 报告期内，公司新设了二个全资子公司，即汉川市福星科技机电设备有限公司和江苏名鼎商贸有限公司，具体内容详见本节中“三、3、股权投资情况”。

3) 报告期内无来源于单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达到 10% 以上的情况。



二、对公司未来发展的展望

1、房地产业、金属制品业的发展趋势及公司面临的市场竞争格局

1) 房地产业

报告期内，房地产业在国家积极的财政政策和适度宽松的货币政策刺激下迅速回暖。但是，随着房地产市场的回升，部分一线城市出现了房价上涨过快、土地市场“地王”频现等问题。为了促进房地产市场健康稳定发展，自2009年11月起，国家出台了“国11条”等一系列政策。从短期看，上述政策的实施，在总体上会影响需求；但是，随着上述政策的有效实施，能促使房地产市场回归理性，更有利于房地产市场长期健康发展。从中长期看，随着中国经济的发展，在政府扩大内需、推进城乡一体化的情况下，使得社会对住宅产品的潜在需求十分巨大，中国房地产中长期发展前景依然乐观。对能力强、有品牌的房地产公司、区域龙头房地产公司应该更有发展机遇，市场继续呈现强者恒强的格局。

公司目前房地产项目集中在湖北省，主要分布在武汉市、孝感、恩施和咸宁等地市。武汉房地产市场竞争格局主要体现在产品定位能力、项目运作能力、内部管理效率、融资能力、资本实力以及品牌建设能力为主要内容的企业综合实力竞争。随着外来房地产企业的不断进驻，武汉一线品牌地产集中度提高，品牌竞争更加激烈，并由单一住宅向商业、综合体等多元化发展。近几年来，公司房地产业务在武汉房地产市场的占有率呈现稳中有升的趋势，显示了公司房地产业务良好的发展态势。在武汉房地产开发企业协会组织武汉地产综合实力 20 强评选中，福星惠誉近三年均排名第一。

2) 金属制品业

在金融风暴对国内实体经济的冲击下，金属线材制品行业包括子午轮胎钢帘线、钢丝、钢丝绳等产品的市场竞争也更加激烈，技术创新和“四化”改造已成为行业内的共识，公司在加大“四化”改造，提高劳动生产率及降低生产成本，不断研究新技术、新工艺，加快产品结构的调整，抢占市场先机，赢得发展机遇，适应市场需求。

本公司具有年产各种金属丝、绳产品 32 万吨的能力，居行业前列，在行业竞



争中具有明显的品牌、规模、技术、质量和市场优势。2010 年公司将进一步优化产品结构，改进工艺装备，提高产品档次，精细内部管理，保持行业领先地位，谋求持续稳定发展。

2、公司发展战略及 2010 年度经营计划：

1)、公司发展战略

做大房地产业。房地产业以武汉“1+8”城市圈为核心发展区域，扎根湖北，不断巩固和提升区域龙头地位；以环渤海经济圈为辅助发展区域，通过品牌推广和盈利模式复制，走品牌扩张和区域扩张并举之路；稳步提升业务规模、市场份额和盈利能力，打造全国房地产知名品牌企业。

做强金属制品业。金属制品业以高新技术改造传统产品，优化产品结构，提升产品档次，建成国内规模最大、效益最好的金属制品龙头企业。

2)、2010 年度经营计划：

2010 年度，公司将密切关注国家宏观政策给房地产业和金属制品业带来的深刻影响，科学预测行业发展态势，适时适度调整公司的发展速度和规模，坚定做大房地产业、做强金属制品业的信心和决心，促进公司持续、稳健发展；紧紧围绕 2010 年度总体经营目标，审时度势、把握机遇、科学决策、加快发展，具体做好以下几个方面的工作：

、强化各项内部管理，优化整合管理资源，创新管理模式，降低管理成本，提高管理效率，增强公司软实力，提高核心竞争力。

、坚持武汉“1+8”城市圈核心发展区域战略，充分利用自身的综合实力、行业地位、影响力以及品牌知名度、美誉度和忠诚度，加大产品供应，丰富产品结构，提高产品市场份额，提升产品盈利能力和公司经营发展能力。

、创新营销管理模式，充分发挥公司的品牌优势，围绕目标客户群体全面实施精准营销策略和引领市场的价格策略，加快产品销售和资金回笼，提高营销效率，缩短项目销售周期，规避市场风险。



、积极拓宽债务融资渠道，创新权益融资品种，优化资金结构，合理使用财务杠杆，确保资金链的平稳运转，保障公司快速健康度发展。

、继续推进全面预算管理，根据现实市场需求和项目实际情况，以项目重新定位为起点、以项目规划设计优化为切入点、以大宗建筑装饰材料价格调整为突破口、以产品性价比最优为目标，切实降低产品建造成本，提高产品竞争能力和盈利能力。

、坚持中心城区发展战略，以参与“城中村和旧城改造”为切入点，充分发挥自身在武汉市中心城区土地储备的专业特色能力，加快土地储备步伐，加大优质低价的土地储备规模，力争 2010 年新增城中村改造土地储备 500 万平方米。

、充分挖掘利用现有项目的商业潜力，走“住宅+商业地产”综合发展的路子，优化资产结构，增强公司的可持续发展能力和整体抗风险能力。

、以市场需求为导向，加快新产品开发力度，加大国内国际两个市场开发强度，提高市场占有率，巩固和提升公司盈利能力和行业龙头地位。

、立足自主创新和吸收消化、引进创新，加大科技投入，加快对传统设备和工艺技术更新改造步伐，提高高新技术产品比重，优化产品结构，提高全员劳动生产率，降低生产成本，走质量效益型发展之路，实现经营效益的内涵式增长。

、注重商业情报和信息研究，科学预测大宗原辅材料价格走势，适时把握采购时机，合理确定存货采购和库存规模，努力规避大宗原辅材料价格波动风险。

、加快“新增年产 3 万吨子午轮胎钢帘线技改项目”建设步伐，扩大经营规模，形成新的利润增长点。

3、未来公司资金需求、使用计划及资金来源情况：

(1) 房地产业资金需求、使用计划及资金来源情况

房地产业为完成 2010 年经营目标任务，顺利推进 2010 年各项目开发进度，保障“城中村”综合改造工作的顺利进行，经测算，预计 2010 年资金将有一定缺口；为此，我们将通过自有资金、销售回款、银行借款及资本市场融资等方式解决。

(2) 金属制品业资金需求、使用计划及资金来源情况



2010 年金属制品业为加快推进“新增年产 8.5 万吨预应力混凝土用钢绞线项目”、“新增年产 3 万吨子午轮胎钢帘线项目”、“热电联产项目”等项目的建成投产，初步预计资金需求总额为 10.4 亿元，公司将通过银行借款和自有资金解决。

4、公司可能面临的风险因素及应对措施：

1)政策风险

近年来，国家出台了密集的宏观调控政策，运用税收、金融、土地、行政等多种政策对房地产市场进行宏观调控，未来国家可能会继续出台针对房地产行业的宏观调控政策，如果公司不能适应宏观调控政策的变化，将会对公司的经营造成不利影响。

应对措施：公司将加强对宏观经济政策的研究，依据政策导向和市场变化，及时合理地调整产品结构和开发节奏，科学确定项目开发规模和开发周期，积极规避宏观调控导致的经营风险。

2)行业竞争风险

近年来随着房地产行业的快速发展，武汉及湖北的房地产开发企业也逐步增强了自身的实力，外地一批有实力的房地产开发企业也进入本区域，武汉房地产市场的行业竞争更加激烈；金属制品行业尤其是高端金属制品竞争的加剧将给公司的经营带来一定的压力。

应对措施：公司将通过强化营销、品牌、项目、财务、资金等各项管理，同时注重人才队伍建设，加大技术创新和市场开拓力度，根据市场需求调整产品结构，切实提高公司的核心竞争力和整体抗风险能力。

3)原材料价格波动风险

公司房地产业所采用的原材料主要包括钢材、水泥、沙石等建筑材料及装饰材料，金属制品业的原材料主要是优质高速线材，其供应渠道的顺畅与否、价格的波动都会直接影响到公司的建筑成本和生产成本，从而对公司的生产经营造成较大的影响。

应对措施：公司将切实加强原材料的采购管理和工程招投标管理，以降低生产（开发）成本，同时不断优化产品结构、改进工艺流程，合理节能降耗、提高



全员劳动生产率，实施科学灵活的产品定价策略，加快资金回笼速度，化解原材料价格波动风险。

三、公司投资情况

1、报告期内募集资金或报告期之前募集资金的使用延续到报告期内的情况

(1) 2009 年 12 月，公司为符合条件的《股票期权激励计划》激励对象统一办理了第二期股票期权行权事宜。公司《股票期权激励计划》第二期行权数额为 475.2 万股，行权价格为 4.51 元/股，行权出资款人民币 21,431,520 元于 2009 年 12 月 7 日前存入公司募集资金存储专用账户。截止报告期末，上述募集资金已全部用于补充公司流动资金。

(2) 2008 年 7 月 29 日，公司 1.8 亿股社会公众股在深圳证券交易所成功发行，发行价格 6.95 元/股，募集资金总额 12.51 亿元，扣除发行费用后的实际募集资金净额为 1,213,012,051.11 元，其中 2008 年 12 月 31 日前已使用 92,527.90 万元，剩余募集资金已于本报告期使用完毕。本报告期募集资金使用情况如下：

单位：万元

序号	承诺投资项目(与实际相同)	预计项目投资总额	计划用募集资金投资	预计销售	报告期投资			累计完成投资			完成进度(%)	与计划进度有无差异
					募集	自有	小计	募集资金	自有资金	小计		
1	水岸星城三期	69,904	38,000	114,532	3,547.88	2,025.10	5,572.98	38,000.00	31,882.56	69,882.56	100	无
2	水岸星城四期	44,858	28,000	80,670	8,482.08	263.78	8,745.86	28,000.00	17,845.63	45,845.63	100	无
3	孝感福星城	89,060	39,000	121,500	6,876.34	3,761.47	10,637.81	39,000.00	29,276.17	68,276.17	76.66	无
4	恩施福星城	103,128	16,301.21	139,604	9,867.01	363.80	10,230.81	16,301.21	30,353.77	46,654.98	45.24	无
合计		306,950	121,301.21	456,306	28,773.31	6,414.15	35,187.46	121,301.21	109,358.13	230,659.34		

A、“水岸星城三期”：占地面积 4.27 万平方米，总建筑面积 14.81 万平方米。截止报告期末，该项目已竣工。该项目预计总投资 6.99 亿元，本报告期投资 0.56 亿元，截止报告期末，项目累计完成投资 6.99 亿元。报告期内，该项目实现结算面积 12.16 万平方米，结算收入 8.67 亿元，累计实现结算面积 12.51 万平方米，结算收入 9.21 亿元；实现签约销售面积 9.50 万平方米，签约销售收入 6.88



亿元，累计实现签约销售面积 12.51 万平方米，签约销售收入 9.21 亿元。

B、“水岸星城四期”：占地面积 4.75 万平方米，总建筑面积 8.86 万平方米，预计于 2010 年 6 月竣工。截止报告期末，该项目低层区和 G19 号楼已竣工验收，G20 高层正在进行配套工程施工。该项目预计总投资 4.49 亿元，本报告期投资 0.87 亿元，截止报告期末，累计完成投资 4.58 亿元。报告期内，该项目实现结算面积 2.10 万平方米，结算收入 2.45 亿元，累计实现结算面积 3.51 万平方米，结算收入 4.76 亿元；实现签约销售面积 2.76 万平方米，签约销售收入 3.12 亿元，累计实现签约销售面积 4.28 万平方米，签约销售收入 5.59 亿元。

C、“孝感福星城”项目：占地面积 17.95 万平方米，总建筑面积 36.91 万平方米。该项目计划分三期开发，预计 2011 年 8 月竣工。该项目预计总投资 8.91 亿元，本报告期投资 1.07 亿元，截止报告期末，累计完成投资 6.83 亿元。该项目二期计划开发面积 10.31 万平方米，三期计划面积 13.70 万平方米。截止报告期末，一期工程已竣工，二期工程多层住宅、商铺已竣工，二期高层正在进行配套工程施工。报告期内，该项目实现结算面积 6.61 万平方米，结算收入 2.61 亿元，累计实现结算面积 13.47 万平方米，结算收入 5.00 亿元，实现签约销售面积 11.74 万平方米，签约销售收入 4.27 亿元，累计实现签约销售面积 19.14 万平方米，签约销售收入 6.89 亿元。

D、“恩施福星城”项目：占地面积为 8.30 万平方米，总建筑面积约 25.90 万平方米，该项目计划分三期开发，预计 2012 年 12 月竣工。该项目预计总投资 10.31 亿元，本报告期投资 1.02 亿元；截止报告期末，累计完成投资 4.66 亿元。该项目一期 1-3#楼住宅及 1-6#楼商业已竣工，一期 5-6#楼住宅及 7-10#楼正在进行工程施工。报告期内，该项目实现结算面积 2.89 万平方米，结算收入 1.15 亿元，累计实现结算面积 2.89 万平方米，结算收入 1.15 亿元，该项目实现签约销售面积 4.21 万平方米，签约销售收入 1.60 亿元，累计实现签约销售面积 4.98 万平方米，签约销售收入 1.84 亿元。

六、非募集资金投资的重大项目、项目进度及收益情况：

(1)“水岸星城一、二期”：占地面积 27.45 万平方米，总建筑面积 51.98 万



平方米,一二期工程已全部竣工验收,项目预计总投资 23.19 亿元,累计已完成投资 23.65 亿元。报告期内,一、二期实现结算面积 2.90 万平方米,结算收入 2.15 亿元,累计实现结算面积 45.64 万平方米,结算收入 31.53 亿元;实现签约销售面积 3.36 万平方米,签约销售收入 2.50 亿元,累计实现签约销售面积 46.10 万平方米,签约销售收入 32.01 亿元。

(2)“汉阳福星城”项目:占地面积 11.45 万平方米,预计总建筑面积 33 万平方米,预计 2015 年 12 月竣工。该项目预计总投资 23.03 亿元,本报告期投资 0 亿元,截止报告期末,累计完成投资 1.92 亿元。该项目正在进行拆迁准备工作。

(3)“咸宁福星城”项目:该项目总用地面积 31.99 万平方米,净用地面积 29.32 万平方米,预计总建筑面积 72.99 万平方米,预计 2013 年 12 月竣工。该项目预计总投资 16.13 亿元,本报告期投资 0.63 亿元,累计完成投资 3.57 亿元;截止报告期末该项目一期建筑面积 9.49 万平方米,一期花园洋房、商铺已竣工,小高层住宅主体结构已完工。报告期内,该项目实现结算面积 2.14 万平方米,结算收入 0.63 亿元,累计实现结算面积 2.14 万平方米,结算收入 0.63 亿元;实现签约销售面积 6.55 万平方米,签约销售收入 1.87 亿元,累计实现签约销售面积 7.31 万平方米,签约销售收入 1.94 亿元。

(4)“福星惠誉·国际城”项目:规划用地面积为 15.51 万平方米,规划建筑面积 58.97 万平方米,预计分四期建设,2015 年 6 月竣工。该项目预计总投资 35.38 亿元,本报告期投资 4.52 亿元,累计完成投资 13.67 亿元,截止报告期末该项目一期 9 号商铺已竣工,一期住宅正在进行主体工程施工。报告期内,该项目实现结算面积 0.91 万平方米,结算收入 2.20 亿元,实现签约销售面积 5.87 万平方米,签约销售收入 7.07 亿元。

(5)“水岸国际一期”项目:报告期本公司全资子公司福星惠誉之子公司武汉福星惠誉置业有限公司以挂牌方式竞得位于武汉三角路村(城中村改造项目)编号为 P(2009)031 号地块的国有土地使用权,成交价款为 10.26 亿元,规划用地面积为 8.31 万平方米,规划建筑面积 35.84 万平方米。规划用地性质为住宅、商业用地。该项目预计总投资 21.45 亿元,本报告期投资 6.29 亿元,截至报告期末,已



完成投资 6.29 亿元，该项目正在进行土地堪测和试桩工作。

(6) 通州区砖厂村土地一级开发项目：本项目位于北京市通州区梨园镇砖厂村，总用地面积 39.09 万平方米，净用地面积 18.73 万平方米，规划用地性质为住宅、商业服务及公共配套用地，项目规划总建筑面积 42.55 万平方米，其中：住宅建筑面积 33.38 万平方米，商业建筑面积 9.17 万平方米。2009 年 9 月 15 日，公司下属子公司北京盛世新业房地产有限公司收到北京市土地整理储备中心通州区分中心《中标通知书》，确定该公司为本项目的一级开发中标人，中标价为 9.65 亿元。截止报告期末该项目已投入 3.55 亿元，目前该项目正在办理征地手续及拆迁工作。

(7) 洪山区“东澜岸”项目：该项目东临黄家湖，南临武汉交通职业学院，西临武咸公路辅路，北临武汉科技大学，规划净用地面积为 23.26 万平方米，成交总价款为人民币 4.72 亿元，该地块规划用地性质为居住用地、商业金融业用地，规划总建筑面积为 46.53 万平方米。目前该项目地价款已付清，正在进行前期规划及定位工作。

(8) 新增年产 2 万吨子午轮胎用钢丝帘线项目：报告期内，公司自筹资金 11,369.71 万元建设“新增年产 2 万吨子午轮胎用钢丝帘线项目”，该项目实际总投资 4.21 亿元，已于 2009 年 7 月建成投产，本年度完成产量 7,097 吨，实现销售收入 9,216 万元。

(9) 新增年产 3 万吨子午轮胎用钢丝帘线项目：报告期内，公司自筹资金 5,689 万元建设“新增年产 3 万吨子午轮胎用钢丝帘线项目”，该项目预计总投资 35,956 万元，截止报告期末累计投入 5,689 万元。目前该项目正在进行厂房及基础设施建设。

(10) 新增年产 8.5 万吨 PC 钢绞线项目：报告期内，公司自筹资金 5,614.69 万元建设“新增年产 8.5 万吨 PC 钢绞线项目”，该项目预计总投资 9,800 万元，截止报告期末，已累计投入 6,445.19 万元。截止报告期末，该项目已有三条生产线投入生产，报告期内完成产量 6.47 万吨，实现销售收入 30,444 万元；第四条生产线目前已进入试生产。



3、股权投资情况：

(1) 2009 年 5 月，福星惠誉投资设立了全资子公司武汉福星惠誉置业有限公司，注册资本人民币 3 亿元，注册地址武汉市洪山区和平乡三角路特一号，法定代表人谭少群，经营范围房地产开发、商品房销售；房屋租赁；房地产咨询服务。

(2) 为壮大全资子公司湖北福星惠誉洪山房地产有限公司（以下简称“洪山福星惠誉”）的资本金实力，增强其核心竞争力及抗风险能力，根据相关决议，福星惠誉于 2009 年 6 月认购了洪山福星惠誉增扩的注册资本人民币 2 亿元，至此，洪山福星惠誉注册资本由 2 亿元增扩至 4 亿元。洪山福星惠誉本次增扩注册资本相关工商登记事宜已办理完毕。

(3) 2009 年 11 月，福星惠誉的全资子公司湖北联立投资有限公司投资设立了全资子公司湖北福星惠誉学府置业有限公司，注册资本人民币 1 亿元，注册地址武汉市洪山区青菱乡红霞村，法定代表人谭少群，经营范围房地产开发、商品房销售；房屋租赁；房地产信息咨询。

(4) 2009 年 8 月 10 日，本公司投资设立了全资子公司汉川市福星科技机电设备有限公司，注册资本人民币 500 万元，住所汉川市沉湖镇福星街，法定代表人谭少年，经营范围为机电设备制造。该公司设立后，可为本公司提供方便快捷的机电设备加工服务，同时有利于本公司在一定程度上降低机电设备加工成本。

(5) 2009 年 12 月 1 日，为降低本公司原材料采购成本，密切与主要原材料供应商的战略合作伙伴关系，本公司投资设立了全资子公司江苏名鼎商贸有限公司，注册资本人民币 3,000 万元，注册地址江苏扬子江国际冶金工业园锦绣路 3 号，法定代表人张守华，经营范围钢材、五金交电、金属材料、机械设备及零部件、建筑材料、电线电缆、电气设备、电子元件、通讯设备购销。该公司主要为本公司提供原材料采购服务。

四、董事会日常工作情况

1、报告期内董事会的会议情况及决议内容

1) 2009 年 1 月 4 日，公司召开第六届十二次董事会，本次会议审议通过了



关于向中国建设银行汉川市支行申请一年期授信额度人民币 5.6 亿元的议案。本次会议决议未公告(已报深圳证券交易所备案)。

2) 2009 年 3 月 18 日, 公司召开第六届十三次董事会, 本次会议审议通过了《公司 2008 年度董事会工作报告》、《公司 2008 年度总经理工作报告》、《公司 2008 年度财务决算报告》、公司 2008 年度利润分配方案、《公司 2008 年年度报告全文及摘要》、《关于聘任会计师事务所及其报酬的议案》、《关于调整独立董事津贴的议案》、关于修改《公司章程》的议案、《公司 2008 年度内部控制自我评价报告》、《关于召开 2008 年年度股东大会的通知》等十项议案。本次会议决议公告刊登在 2009 年 3 月 20 日《中国证券报》D036 版、《证券时报》D29 版和《上海证券报》C65 版上。

2) 2009 年 4 月 23 日, 公司召开第六届十四次董事会, 本次会议审议通过了《公司 2009 年第一季度报告全文及正文》。本次会议决议未公告(已报深圳证券交易所备案)。

3) 2009 年 6 月 18 日, 公司召开第六届十五次董事会, 本次会议审议通过了《关于福星惠誉房地产有限公司为湖北福星惠誉洪山房地产有限公司提供担保的议案》和关于召开公司 2009 年第一次临时股东大会的议案。本次会议决议公告刊登在 2009 年 6 月 19 日的《中国证券报》D008 版、《上海证券报》C7 版和《证券时报》B8 版上。

4) 2009 年 7 月 20 日, 公司召开第六届十六次董事会, 该次会议审议通过了《公司 2009 年半年度报告全文及摘要》、关于《公司前次募集资金使用情况报告》的议案、《关于公司符合公开发行可转换公司债券条件的议案》、《关于本次公开发行可转换公司债券方案的议案》、《关于本次公开发行可转债募集资金投资项目可行性的议案》、关于召开公司 2009 年第二次临时股东大会等六项议案。本次会议决议公告刊登在 2009 年 7 月 21 日的《中国证券报》D012 版、《上海证券报》C75 版和《证券时报》D21 版上。

5) 2009 年 8 月 28 日, 公司召开第六届十七次董事会, 本次会议审议通过了《关于向中国建设银行汉川市支行申请一年期授信额度人民币 8 亿元的议案》



和《关于新增年产 3 万吨子午轮胎用钢丝帘线技改项目的议案》。本次会议决议公告刊登在 2009 年 9 月 1 日的《中国证券报》C08 版、《上海证券报》B12 版和《证券时报》B13 版上。

6) 2009 年 9 月 23 日, 公司召开第六届十八次董事会, 本次会议审议通过了《关于福星惠誉房地产有限公司为湖北福星惠誉洪山房地产有限公司提供担保的议案》和关于召开公司 2009 年第三次临时股东大会的议案。本次会议决议公告刊登在 2009 年 9 月 4 日的《中国证券报》D004 版、《上海证券报》B12 版和《证券时报》C8 版上。

7) 2009 年 10 月 16 日, 公司召开第六届十九次董事会, 本次会议审议通过了《关于确定本次发行可转换公司债券之存续期限的议案》和《公司 2009 年第三季度报告》。本次会议决议公告刊登在 2009 年 10 月 17 日的《中国证券报》C012 版、《上海证券报》23 版和《证券时报》B4 版上。

8) 2009 年 10 月 19 日, 公司召开第六届二十次董事会, 该次会议审议通过了关于向中国农业银行汉川市支行申请一年期授信人民币 7.8 亿元的议案。本次会议决议没有公告(已报深圳证券交易所备案)。

9) 2009 年 11 月 30 日, 公司召开第六届二十一次董事会, 本次会议审议通过了关于福星惠誉房地产有限公司为孝感福星惠誉房地产有限公司提供担保的议案、关于修改《公司章程》的议案、关于修订《经理工作细则》的议案、关于认购公司全资子公司福星惠誉房地产有限公司增扩的人民币 1 亿元注册资本的议案、关于召开公司 2009 年第四次临时股东大会等五项议案。本次会议决议公告刊登在 2009 年 12 月 1 日的《中国证券报》D008 版、《上海证券报》B11 版和《证券时报》C12 版上。

10) 2009 年 12 月 4 日, 公司召开第六届二十二次董事会, 该次会议审议通过了关于《公司股票期权激励计划》激励对象第二期股票期权行权有关事项的议案和关于本次股权激励募集资金使用计划的议案。本次会议决议公告刊登在 2009 年 12 月 5 日的《中国证券报》C009 版、《证券时报》B12 版和《上海证券报》34 版上。



11) 2009 年 12 月 14 日, 公司召开第六届二十三次董事会, 该次会议审议通过了关于公司为北京盛世新业房地产有限公司提供提保的议案。本次会议决议公告刊登在 2009 年 12 月 15 日的《中国证券报》A17 版、《证券时报》D16 版和《上海证券报》B34 版上。

2、董事会对股东大会决议的执行情况：

1) 2009 年 5 月 15 日, 根据公司 2008 年年度股东大会关于 2008 年度利润分配方案的决议, 实施了 2008 年度利润分配方案: 以 2008 年年末总股本 705,227,650 股为基数, 向全体股东按每 10 股派发现金红利 1 元 (含税)。

上述利润分配方案实施后, 根据公司 2006 年第三次临时股东大会决议授权及《公司股票期权激励计划》的相关规定, 对《公司股票期权激励计划》股票期权行权价格及数量进行了相应调整, 调整后的行权价格为 4.51 元/股。

《公司 2008 年度权益分派实施公告》、关于《公司股票期权激励计划》股票期权行权价格调整的公告分别刊登在 2009 年 5 月 15 日、2009 年 6 月 26 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上。

2) 根据 2009 年第二次临时股东大会决议, 办理公司 2009 年公开发行可转换公司债券事宜。目前, 公司公开发行可转债申报材料已报中国证监会, 正在接受其审核。

3) 根据 2009 年第二次临时股东大会决议授权, 公司董事会召开六届十九次会议确定本次公开发行可转换公司债券的期限为五年。

公司六届十九次董事会决议公告刊登在 2009 年 10 月 17 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上。

4) 根据 2009 年第四次临时股东大会决议, 公司办理了《公司章程》的工商备案手续。

5) 2009 年 12 月, 公司《股票期权激励计划》第二个行权期股票期权行权后, 根据 2006 年第三次临时股东大会决议授权, 公司办理了相关工商变更登记手续。

3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

1) 公司制定了《审计委员会工作细则》, 对审计委员会的组成及人员资格、



审计委员会的职责及工作程序等作了明确规定。公司《审计委员会工作细则》及《年度报告工作制度》对审计委员会在公司年报在年度财务报告的审计中应履行的职责作了如下规定：

A、应当与会计师事务所协商确定本年度财务报告审计工作的时间安排；督促会计师事务所在约定时限内提交审计报告，并以书面意见形式记录督促的方式、次数和结果，以及相关负责人的签字确认。

B、在年审注册会计师进场前，审阅公司编制的财务会计报表，形成书面意见；

C、在年审注册会计师进场后，加强与年审会计师的沟通，在年审注册会计师出具初步审计意见后再一次审阅公司财务会计报表，形成书面意见；

D、对年度财务会计报表进行表决，形成决议后提交董事会审核。同时，应当向董事会提交会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告。

2) 2009年3月18日，公司董事会审计委员会召开会议，审议通过了公司2008年度财务会计报告及关于聘任会计师事务所的议案。

3) 审计委员会在2009年度审计期间所做的工作：

在年审注册会计师进场前，审计委员会与会计师事务所协商，确定本年度财务报告审计工作的时间安排，并向会计师事务所发出书面函件督促其按约定时间进场审计。

2010年1月11日，审阅了公司财务部提交的财务报表，并出具了审议意见：

A、公司会计政策选用恰当，会计估计合理，未发现重大错报、漏报情况；

B、未发现大股东占用公司资金情况；

C、未发现公司有对外违规担保情况及异常关联交易情况；

D、公司财务报表基本反映了公司截止2009年12月31日的财务状况和2009年度的经营成果，同意以此财务报表为基础开展2009年度的财务审计工作。

在年审注册会计师正式进场审计后，审计委员会又先后二次向会计师事务所发出书面函件督促其按照审计总体工作计划按时提交初审意见和正式审计报告。

2010年1月28日审阅了公司财务部提交的、经年审注册会计师出具初步审计



意见的2009年度财务报告，形成书面意见：

A、年审注册会计师对公司2009年度财务报告的审计工作严格按照审计业务相关规范进行；

B、在年报编制过程中，年审注册会计师和审计委员会进行了有效的沟通，充分听取了审计委员会的意见，就年审中所有重大方面达成一致意见；

C、经注册会计师出具初步审计意见的年度财务报告已较完整，未有重大遗漏，在所有重大方面公允反映了公司2009年12月31日的财务状况以及2009年的生产经营成果和现金流量。

2010年2月1日审阅了经年审注册会计师出具的标准无保留意见2009年度财务报告，出具了书面审核意见，同时建议续聘京都天华会计师事务所有限公司为公司2010年会计报表审计机构：

A、公司财务报告真实、准确、完整地反映了公司的整体情况，同意将公司编制的经年审注册会计师审计的2009年度财务报告提交董事会审议。

B、京都天华会计师事务所有限公司在为公司提供2009年度审计服务期间，严格遵守法律法规、职业道德规范和审计准则的规定，尽职尽责，审慎查验，从会计专业角度维护公司与股东利益，审计委员会建议董事会续聘京都天华会计师事务所有限公司为本公司2010年会计报表审计机构。

2010年2月1日，公司2009年度审计工作按计划如期完成。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

薪酬与考核委员会《公司章程》、《董事会议事规则》、《薪酬与考核委员会实施细则》以及董事会赋予的职权和义务，积极参加公司关于薪酬方面的会议，并对公司董事、监事、高级管理人员薪酬进行了认真审核，认为公司在2009年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员薪酬符合公司董事、监事及高级管理人员薪酬考核办法。

公司已建立起了股权激励机制，《公司股票期权激励计划》推动了管理层与公司、股东利益的紧密结合。本年度内，公司根据股票期权激励计划的规定，在公司实施2008年度利润分配方案后，对《公司股票期权激励计划》股票期权行权价



格进行了调整，调整的方法和程序符合相关规定，合法、有效。2009 年 12 月，公司董事会按规定程序为符合条件的激励对象统一申请办理第二个行权期 475.2 万份可行权股票期权的行权事宜。

五、本年度利润分配预案

经京都天华会计师事务所有限公司审计：2009 年度公司实现归属于母公司所有者的净利润 336,377,731.69 元，按公司章程规定提取法定盈余公积金 10,547,330.48 元，加年初未分配利润 1,118,645,644.37 元，减已分配股利 70,522,765.00 元，可供股东分配的利润为 1,373,953,280.58 元。

公司 2009 年度利润分配预案为：以 2009 年年末总股本 709,979,650 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计派发现金红利 70,997,965.00 元，剩余未分配利润结转下一年度。

公司本年度不进行资本公积金转增股本。

以上利润分配预案尚需经公司 2009 年年度股东大会审议通过后实施。

六、公司前三年现金分红情况

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例（%）
2008	70,522,765	330,369,143.34	21.35
2007	52,522,765	317,489,256.27	16.54
2006	5,305,330	263,634,722.40	2.01
最近三年累计现金分红金额占最近三年年均净利润的比例（%）			42.24

七、其他事项

报告期内，公司选定信息披露报纸为《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》，没有发生变更信息披露指定报刊的情况。

八、期后事项

1、2010 年 1 月 14 日，本公司以大宗交易方式卖出了 2008 年 12 月通过参与



风神股份定向增发持有的 9,900,000 万股风神股份股票，获净收益 9,524 万元。

2、2010 年 1 月 25 日，本公司原董事、总经理张守才先生因出差途中突发心脏病抢救无效不幸逝世。2010 年 2 月 1 日召开的公司六届二十五次董事会聘任张运华先生为公司总经理，并提名张运华先生为公司第六届董事会董事候选人。

3、为进一步贯彻公司“做大房地产业”的发展战略，壮大福星惠誉的资本金实力，增强其核心竞争力及抗风险能力，经 2009 年 11 月 30 日召开的公司六届二十一次董事会决议，本公司决定将福星惠誉的注册资本由人民币 7 亿元增扩至人民币 8 亿元，本次增扩的注册资本人民币 1 亿元将由本公司用自有资金 12.83 亿元以现金方式认购。截止本报告披露日，本次增资的相关手续正在办理之中，预计 2010 年 3 月底前办理完毕。

4、2010 年 2 月 1 日，本公司与本公司实际控制人湖北省汉川市钢丝绳厂之全资子公司湖北江汉热电有限公司（以下简称“江汉热电”）签订了一份《资产转让协议》，约定由本公司受让江汉热电正在建设的热电联产工程项目（以下简称“本项目”）。本次资产（即湖北江汉热电有限公司对热电联产工程项目的前期投入费用，主要为勘测设计费、工程可研费、环境评价费、资源论证费、安全评估费等）转让价款为 2,491,553.78 元。京都天华会计师事务所有限公司武汉分公司以 2009 年 12 月 31 日为基准日对本项目进行了审计，并出具了京都天华（汉）专字（2010）第 43 号《专项审计报告》，确认本项目的前期投入费用为 2,491,553.78 元。

本项目预计总投资额 1.62 亿元，设计能力年供电量 $9.25 \times 10^7 \text{kW}\cdot\text{h}$ 、年供热量 $3.066 \times 10^6 \text{GJ}$ ，投资回收期（含建设期）6.15 年，内部收益率 17.66%。本项目建成后，能有效满足本公司的热电需求。

5、2009 年 1 月，福星惠誉投资设立了全资子公司湖北华纳投资有限公司，该公司注册资本人民币 1,000 万元，注册地址武汉银湖科技产业开发园 18 号，法定代表人杨威，经营范围实业投资，企业管理，财务咨询，物业开发、经营与管理（国家有专项规定的必须取得有效审批文件或许可证后在有效期内方可经营）。

6、2009 年 1 月，福星惠誉投资设立了全资子公司湖北圣亚投资有限公司，该公司注册资本人民币 1,000 万元，注册地址武汉市东西湖区团结南路特八号，



法定代表人邓世刚，经营范围实业投资，企业管理，财务咨询，物业开发、经营与管理（国家有专项规定的必须取得有效审批文件或许可证后在有效期内方可经营）。

7、2009年1月，福星惠誉投资设立了全资子公司湖北鼎汉投资有限公司，该公司注册资本人民币1,000万元，注册地址武汉市东西湖区团结路南九支沟西，法定代表人田果，经营范围实业投资，企业管理，财务咨询，物业开发、经营与管理（国家有专项规定的必须取得有效审批文件或许可证后在有效期内方可经营）。

第九节 监事会报告

一、报告期内监事会工作情况：

报告期内，公司监事会共召开四次会议：

1、2009年3月19日，公司召开第六届监事会第五次会议，会议审议并通过了《公司二00八年度监事会工作报告》、《二00八年年度报告全文及摘要》、《公司二00八年度财务决算报告》、《公司二00八年度利润分配方案》等四项议案。本次会议决议公告刊登在2009年3月20日《中国证券报》D036版、《证券时报》D29版和《上海证券报》C65版上。

2、2009年4月23日，公司召开第六届监事会第六次会议，会议审议通过了《公司2009年第一季度报告全文及正文》。本次会议决议未公告（已报深圳证券交易所备案）。

3、2009年7月20日，公司召开第六届监事会第七次会议，会议审议通过了《公司2009年半年度报告全文及摘要》。本次会议决议未公告（已报深圳证券交易所备案）。

4、2009年10月16日，公司召开第六届监事会第八次会议，会议审议通过了《公司2009年第三季度报告》。本次会议决议未公告（已报深圳证券交易所备案）。

二、监事会独立意见：

报告期内，公司监事会严格按照有关法律、法规及公司章程的规定，对公司依



法运作情况、公司财务情况、关联交易等事项进行了认真监督检查，根据检查结果，对报告期内公司有关情况发表如下独立意见：

1、公司依法运作情况：

公司董事会在报告期内能严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他有关法律法规和制度的要求，规范运作。公司重大决策科学合理，决策程序合法有效；公司建立和完善了各项内部管理和内部控制制度；公司董事、经理执行职务时能够勤勉尽责，没有发现违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、检查公司财务的情况：

监事会对公司的财务制度和财务状况进行了认真核查，认为公司 2009 年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果，京都天华会计师事务所出具的审计意见和对有关事项作出的评价是客观公正的。

3、公司最近一次募集资金实际投入项目与承诺项目完全一致，没有发生改变募集资金投向的情形。

4、公司收购、出售资产交易价格公平合理，程序合法，没有发现内幕交易、损害部份股东的权益或造成公司资产流失的行为。

5、公司关联交易公平合理，程序合法，没有损害公司利益。

6、京都天华会计师事务所为本公司 2009 年度财务报告出具了标准的无解释性说明无保留意见的审计报告。

7、对公司内部控制自我评价的意见

(1) 公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，保护公司资产的安全和完整。

(2) 公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

(3) 2009 年，公司未有违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。



综上所述，监事会认为，公司内部控制自我评价全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

第十节 重要事项

一、报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内，公司未发生破产重组相关事项。

三、报告期内，公司持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权的情况。

证券代码	证券简称	初始投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例	期末账面值(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
600469	风神股份	49,797,000	9,900,000	2.64%	156,024,000	89,698,950	可供出售金融资产	参与定向增发

四、报告期内，公司资产收购及出售情况。

1、增加土地储备：

(1)2009年6月4日，福星惠誉公司之全资子公司武汉福星惠誉置业有限公司以挂牌方式竞得位于武汉市洪山区三角路村(“城中村”改造项目)，编号为P(2009)031号地块的国有土地使用权，成交土地面积为82,996.73平方米(以实际发证面积为准)，成交总价款为人民币10.26亿元。该地块规划总建筑面积35.89万平方米，规划用地性质：居住、商业用地，规划容积率不大于4.8。

(2)2009年11月3日，福星惠誉之全资子公司湖北联立投资有限公司以挂牌方式竞得位于武汉市洪山区青菱乡红霞村，编号为P(2009)062号地块的国有土地使用权，该地块规划净用地面积为232,648平方米(以实测为准)，成交总价款为人民币47,180万元。该地块规划总建筑面积46.53万平方米，规划用地性质为居住、商业金融业用地，规划容积率不大于2。

购买上述二项地块土地使用权所涉及的金额总计为14.98亿元，对公司资金筹集构成一定的压力，公司将通过自有资金、自筹资金和现有项目的销售回款解决。上述地块的成功竞得有利于增加本公司土地储备，增强公司房地产业的发展后劲，为公司提供新的利润增长点。



2、收购北京盛世新业房地产有限公司（以下简称“北京盛世新业”）股权：

2009年5月，根据北京福星惠誉房地产有限公司（以下简称“北京福星惠誉”）与北京贵源房地产开发有限公司（以下简称“北京贵源”）签订的《股权转让协议》，北京福星惠誉以人民币600万元收购了北京贵源持有的北京盛世新业6%的股权。

2009年6月，根据北京福星惠誉与中天实业投资公司签订的《产权交易合同》，北京福星惠誉以人民币2,280万元收购了中天实业投资公司持有的北京盛世新业20%的股权。

上述二项股权转让的相关工商变更登记事宜已办理完毕，北京福星惠誉持有北京盛世新业的股权比例由25%增加至51%，北京盛世新业成为北京福星惠誉的控股子公司。

3、转让湖北福礼投资有限公司（以下简称“福礼投资”）股权

2009年8月，根据福星惠誉与武汉市国礼房地产开发有限公司（以下简称“武汉国礼”）签订的《股权转让协议书》，福星惠誉将其所持福礼投资80%的股权以人民币4,000万元转让给了武汉国礼，福星惠誉不再持有福礼投资股权。本次股权转让相关手续已于报告期内办理完毕。本次股权转让对公司财务状况和经营成果基本无影响。

五、报告期内，公司股票期权激励计划的实施情况及其对公司财务状况和经营成果的影响：

1、《激励计划》股票期权行权价格的调整情况

2009年5月15日，公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网刊登2008年度权益分派实施公告，并于2009年5月20日实施：以2008年年末总股本705,227,650股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1元（含税）。

根据《激励计划》规定的调整方法和程序，公司《激励计划》激励对象所获授的每份股票期权行权价格由4.61元调整为4.51元。

2、《激励计划》第二个行权期股票期权行权情况

经公司2009年12月4日召开的六届二十二次董事会会议、湖北安格律师事务所出具的《关于湖北福星科技股份有限公司股票期权激励计划股票期权激励对象可行使第二个行权期股票期权的法律意见书》及《关于湖北福星科技股份有限公司



股票期权激励计划股票期权激励对象可行使第二个行权期股票期权的补充法律意见书》确认，公司《激励计划》第二期可行权的激励对象为19人，可行权数额为475.2万股，已由公司统一申请行权，行权后对应的股票已在中国证券登记结算公司办理完成登记。

《关于公司 股票期权激励计划 第二个行权期股票期权行权情况及股本变动公告》刊登在2009年12月21日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上。

3、本公司《激励计划》中权益工具公允价值采用期权定价模型的方式估计。期权定价模型公式及参数如下：

$C = SN(d_1) - Xe^{-rT} N(d_2)$ 其中：

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{S}{X}\right) + \left(r + \frac{\sigma^2}{2}\right)T}{\sigma\sqrt{T}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{T}$$

行权价格 X：4.51 元

授权日 2006 年 12 月 11 日前一交易日股票收盘价格 (S)：5.54 元

股票波动率 ()：33.05% (根据授权日前一年福星股份股价测算)

无风险利率 (r)：1.8% (银行一年期零存整取利率)

期权到期时间(T)：第一个行权期 1.5 年；第二个行权期 2.5 年；第三个行权期 3.5 年。

4、实施股票期权激励计划对公司本报告期财务状况和经营成果的影响：

根据新企业会计准则第11号股份支付的规定，公司实施了股票期权激励计划，对达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照期权定价模型的方式估计公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和



资本公积，此项政策将会减少公司当期利润和增加资本公积。

根据期权定价模型计算结果，按照《企业会计准则第 11 号---股份支付》的规定及权益工具计量和确认的相关规定计算，公司 2009 年度管理费用和资本公积同时增加 9,294,406.14 元。

六、重大关联交易事项

1、报告期内，公司无重大关联交易发生。

2、报告期内，公司与关联方无债权债务往来情况。

3、截止 2009 年 12 月 31 日，本公司实际控制人湖北省汉川市钢丝绳厂为本公司一年内到期的长期借款 4,000 万元、长期借款 90,600 万元及应收账款保理 8,721 万元提供连带责任保证。本公司第一大股东福星集团控股有限公司为本公司短期借款 27,000 万元、长期借款 30,000 万元提供连带责任保证。上述担保为公司顺利筹集资金，确保生产经营的正常运转及后续发展提供了保障。

七、重大合同及其履行情况：

报告期内公司各项业务合同履行正常，无重大合同纠纷发生。

1、报告期内公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大交易、托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

2、重大担保

1) 公司无重大对外担保事项发生。

2) 对控股（含全资）子公司担保：截止 2009 年 12 月 31 日，公司及公司控股（含全资）子公司累计对外担保金额为人民币 17.4 亿元，其中：对控股（含全资）子公司或控股（含全资）子公司之间的累计担保总额为 17.4 亿元（占本公司最近一期经审计的净资产的 43.96%），对其他公司的担保金额为 0，逾期担保为 0。具体担保如下：

担保方	被担保方	与本公司关系	担保额
福星惠誉房地产有限公司	湖北福星惠誉置业有限公司	下属全资子公司	5 亿元
福星惠誉房地产有限公司	恩施福星惠誉房地产有限公司	下属全资子公司	1 亿元
福星惠誉房地产有限公司	湖北福星惠誉洪山房地产有限公司	下属全资子公司	9 亿元
福星惠誉房地产有限公司	孝感福星惠誉房地产有限公司	下属全资子公司	0.9 亿元



湖北福星科技股份有限公司	北京盛世新业房地产有限公司	下属控股子公司	1.5 亿元
合 计			17.4 亿元

3)其他担保 :福星惠誉按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保 ,截至 2009 年 12 月 31 日止 ,担保累计余额为 33,421.88 万元 ,上述担保为阶段性担保 ,即从商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房承购人两证(房产证与土地证)办妥并将商品房他项权证交付银行之日止。因尚未发生由于担保连带责任而发生损失之情形 ,该担保事项将不会对福星惠誉的财务状况造成重大影响。

3、报告期内公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的委托他人进行现金资产管理的事项 ,未来也没有委托理财计划。

4、其他合同

1)福星惠誉于 2009 年 11 月 26 日与武汉市鑫旺投资管理有限公司、自然人陈光华共同签订了一份《贺家墩村 B 地块“城中村”综合改造项目合作框架协议书》,又于 2009 年 12 月 18 日与武汉市鑫旺投资管理有限公司签订了《贺家墩村 B 地块“城中村”综合改造项目合作框架协议书补充协议书》,合作建设贺家墩村 B 地块“城中村”综合改造项目(具体内容分别刊登在 2009 年 11 月 27 日、2009 年 12 月 22 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上)。

2)2009 年 11 月 27 日,福星惠誉与武汉市洪山区和平村村委会、武汉俊杰置业有限公司共同签订了一份《和平村“城中村”综合改造建设项目合作协议书》,三方合作建设和平村“城中村”综合改造建设项目(具体内容刊登在 2009 年 12 月 1 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上)。

3)2009 年 12 月 14 日,福星惠誉与武汉市江岸区后湖乡红桥村村民委员会、武汉泓博城中村投资有限公司共同签订了一份《红桥村“城中村”综合改造建设项目合作协议书》,三方合作建设红桥村“城中村”综合改造建设项目(具体内容刊登在 2009 年 12 月 16 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上)。

八、公司或持股 5%以上股东的承诺事项及履行情况 :



承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺			
股份限售承诺			
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	福星集团控股有限公司	在 2010 年 11 月 9 日前不通过二级市场减持福星股份股票；自 2010 年 11 月 9 日起，通过二级市场减持福星股份股票，减持价格不低于 16 元/股（若至出售期间有派息、送股、资本公积金转增等除权事项，对该价格除权）	完全履行
重大资产重组时所作承诺			
发行时所作承诺			
其他承诺（含追加承诺）			

九、公司聘任、解聘会计师事务所情况：

经公司 2009 年 4 月 12 日召开的 2008 年年度股东大会审议通过，公司续聘京都天华会计师事务所有限公司（原北京京都天华会计师事务所有限责任公司）为公司 2009 年度财务审计机构。本年度公司支付给京都天华会计师事务所有限公司年度审计费用为 55 万元人民币，审计人员差旅费、交通费等由公司另行列支。该会计师事务所已为公司提供审计服务 9 年。

2009 年度，为公司审计业务签字的注册会计师为李惠琦、李连灯。

十、报告期内，公司、公司董事会及董事、监事、高级管理人员、公司股东及实际控制人等没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

十一、报告期内，公司按照《上市公司公平信息披露指引》的要求，公司接待调研及采访情况：

报告期内，公司接待各类机构投资者 76 人次，分别就公司发展战略、公司总体经营情况、房地产行业状况及本公司房地产项目的建设进度及销售情况等问题与各类机构投资者进行了沟通交流。公司严格按照《上市公司公平信息披露指引》



的要求，在接待基金公司、证券公司、投资公司及媒体的调研、采访时，公司及相关信息披露义务人严格遵循公平信息披露的原则，未发生有选择性地、私下、提前向特定对象单独披露、透露或泄露公司非公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。

报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	地点	接待方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
2009.4.1	武汉	实地调研	工银瑞信基金管理有限公司贾蓓	谈论的内容主要是：公司发展战略、公司总体经营情况、房地产行业状况及本公司土地储备情况、房地产项目的建设进度及销售情况、金属制品产能扩张情况等。 本公司向他们提供了公司2008年年度报告印刷本。
2009.4.12	汉川	实地调研	上海五金矿产进出口期货业务部张森樑	
2009.4.15	武汉	实地调研	天治基金周雪军	
2009.5.8	武汉	实地调研	齐鲁证券马云飞、睿信投资管理有限公司于书坤、西部证券黄俊岭、益民基金牛继中、长江证券吕洁、融通基金尹文伟、长盛基金侯继雄、国泰君安孙建平、中银基金彭砚、嘉实基金夏昕阳、广发基金陈盛业、农银汇理基金祝俭、深圳长润创业投资企业袁轶、李文兵	
2009.6.12	武汉	实地调研	银华基金卢纯青；中邮基金刘霄汉；北京盛世景投资管理公司张利群；国泰基金范迪钊；汇天富基金李威；交银基金吴春永；东方证券刚登峰；诺安基金陈林；中金公司高沁 等3人；国信证券方焱、王柱栋；英大证券郑子健	
2009.7.4	武汉	实地调研	光大保德信基金管理有限公司许春茂	
2009.8.18	武汉	实地调研	北京高华证券有限责任公司金宝山；博时基金管理有限公司夏春、王燕、栾小明、聂挺进、孙占军	
2009.8.27	武汉	实地调研	华夏基金季加良、郑晓辉、周心鹏；博时基金王燕、孙占军；上投摩根唐倩、黄春雨；长江证券邵稳重	



2009.9.2	武汉	实地调研	睿信投资管理有限公司蒋卫祥；上海汇聪投资管理有限公司王忠华
2009.9.4	武汉	实地调研	上海证券有限责任公司沈莉
2009.10.27	武汉	实地调研	国海富兰克林基金管理有限公司朱国庆、张晓东、王晓宁；上海申银万国证券研究所有限公司殷姿、江征雁
2009.10.28	武汉	实地调研	新韩证券公司赵重宰、朴孝镇
2009.11.06	武汉 汉川	实地调研	中国人民健康保险股份有限公司柏凌、韦文赞；宝盈基金管理有限公司张戈
2009.11.10	武汉	实地调研	长城基金管理有限公司张丹橘；海通证券帅虎
2009.11.24	武汉	实地调研	上海世诚投资管理有限公司陈家琳、吕东辉、李如峰
2009.12.02	武汉	实地调研	银华基金管理有限公司于利强、卢纯青、徐强；长信基金王炎
2009.12.08	武汉	实地调研	华夏基金管理有限公司杜兵、崔同魁
2009.12.24	武汉	实地调研	长江证券邵稳重、罗军；深圳市美银投资管理有限公司曾志华；浙商证券有限责任公司鲁俊
2009.12.29	武汉	实地调研	长城证券有限责任公司黄清林；第一创业证券有限责任公司陈晓波

十二、公司荣誉榜

1、2009 年 2 月，公司被人力资源和社会保障部及中国钢铁工业协会联合授予“全国钢铁工业先进集体”称号。

2、2009 年 2 月，公司被湖北省安全生产委员会授予“2008 年度全省安全生产先进单位”称号。

3、2009 年 8 月，由湖北省人力资源和社会保障厅、湖北省总工会和湖北省企业联合会/企业家协会联合举办的“湖北省劳动关系”评比活动中，公司被评为“和谐企业”称号。

4、2009 年 9 月，由省委宣传部、省委党史研究室、湖北日报传媒集团共同



主办的“新中国成立 60 年·功勋湖北 100 人”大型评选活动中，公司董事长谭功炎先生获此殊荣。

5、2009 年 10 月，由省委组织部、省委宣传部、省农办、省总工会、省财政厅、省人力资源和社会保障厅、湖北日报传媒集团、省广播电视总台等部门联合主办的“荆楚楷模—新中国成立以来湖北最具影响的劳动模范”评选结果正式揭晓，公司董事长谭功炎先生获此殊荣。

6、2009 年 11 月，公司董事长谭功炎先生被中央统战部、国家工业和信息化部、人力资源和社会保障部、工商总局、全国工商联联合授予“优秀中国特色社会主义事业建设者”荣誉称号，是此次湖北省三名受表彰者之一。

7、2009 年 12 月，公司董事长谭功炎先生被中国乡镇企业协会和乡镇企业导报杂志社评为“庆祝共和国六十周年最受尊敬的企业家 60 人”之一。

8、2009 年 3 月 13 日，福星惠誉被武汉房地产开发行业诚信企业评审组授予“2008 年度诚信企业”称号。

9、2009 年 3 月 25 日，福星惠誉被中国房地产协会授予“2007—2008 年度中国房地产诚信企业”称号。

10、2009 年 3 月 28 日，在北京钓鱼台举行的 2009 中国房地产百强企业研究成果发布会上，福星惠誉第 5 次荣登百强榜单，由第 45 位上升到第 41 位，同时被评为“2009 中国房地产百强企业——稳健性 TOP10”。

11、2009 年 4 月 28 日，武汉市庆祝“五一”国际劳动节暨第十四届劳动模范命名表彰大会上，福星惠誉董事长兼总经理谭少群荣获“五一劳动奖章”。4 月 29 日，在洪山礼堂举行的湖北省劳模大会上，福星惠誉董事长、总经理谭少群荣获“湖北省劳动模范”称号。

12、2009 年 4 月 29 日，湖北省慈善总会第三次会员代表大会在湖北饭店举行，福星惠誉房地产有限公司荣获“湖北省爱心慈善奖”，成为湖北十大爱心民企之一，公司董事长谭功炎被聘为湖北慈善总会荣誉会长。

13、2009 年 6 月 9 日，由武汉房地产开发企业协会组织的 2008 年度武汉地产综合实力 20 强评比结果揭晓，福星惠誉蝉联武汉房企综合实力第一名。

14、2009 年 7 月 7 日至 9 日，由联合国人居署主办的第一届“Habitat Business



Forum(人居企业论坛) ”暨“ Habitat Business Award for Sustainable Urbanization(可持续发展城市人居企业奖)颁奖仪式 ”在印度首都新德里召开。

“福星惠誉·国际城”获联合国人居署 HBA·中国范例贡献优秀奖，这是湖北省唯一获此殊荣的企业和项目。

15、2009 年 7 月 16 日上午，“中华慈善事业突出贡献奖”表彰大会在北京人民大会堂隆重举行，福星惠誉榜上有名，获得“中华慈善突出贡献单位（企业）奖”。

16、2009 年 8 月 12 日至 15 日，在 2009 博鳌房地产论坛上，福星惠誉获中国地产风尚大奖“2009 中国最具影响力地产企业”称号。

17、2009 年 9 月 19 日，福星惠誉获得“2009 中国房地产城中村旧城改造专业领先品牌 TOP10”，品牌价值提升为 13.96 亿元，同时获得“2009 中国中西部房地产公司品牌价值 TOP10”。

18、2009 年 12 月 4 日，第十一届 CIHAF 中国住交会颁奖晚会在北京举行，福星惠誉开发的“福星惠誉·国际城”获得“2009CIHAF 中国名盘”殊荣。

第十一节 财务报告

- 1、审计报告（附后）
- 2、会计报表（附后）
- 3、会计报表附注（附后）



审计报告

京都天华审字(2010)第 0411 号

湖北福星科技股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的湖北福星科技股份有限公司(以下简称福星股份公司)财务报表,包括 2009 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2009 年度的合并及公司利润表、现金流量表、股东权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是福星股份公司管理层的责任。这种责任包括:(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;(2)选择和运用恰当的会计政策;(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,我们考虑与财务报表编制相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。



三、 审计意见

我们认为，福星股份公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了福星股份公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

京都天华会计师事务所
有限公司

中国注册会计师 李惠琦

中国·北京
2010 年 2 月 1 日

中国注册会计师 李连灯



资产负债表

2009年度

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2009年12月31日		2008年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	五.1	567,847,788.20	292,659,023.74	1,000,564,580.98	204,407,331.80
交易性金融资产					
应收票据	五.2	149,601,554.35	83,760,990.23	116,497,738.97	115,997,738.97
应收账款	五.3	472,969,174.90	418,952,168.62	414,232,970.79	349,211,602.11
预付款项	五.5	2,368,441,445.15	145,011,781.39	458,111,394.45	80,480,110.14
应收利息					
应收股利					
其他应收款	五.4	74,399,428.85	17,361,356.86	73,897,492.48	17,232,173.10
存货	五.6	3,704,726,385.75	323,811,218.71	3,389,694,418.09	242,120,223.99
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五.7	99,014,827.48		32,320,606.92	
流动资产合计		7,437,000,604.68	1,281,556,539.55	5,485,319,202.68	1,009,449,180.11
非流动资产：					
可供出售金融资产	五.8	156,024,000.00	156,024,000.00	50,391,000.00	50,391,000.00
持有至到期投资					
长期应收款			1,213,012,051.11		1,213,012,051.11
长期股权投资			2,032,600,000.00	23,752,249.83	1,997,600,000.00
投资性房地产	五.9	95,471,845.57		99,145,447.93	
固定资产	五.10	1,617,314,091.28	1,588,089,747.65	1,174,821,771.78	1,148,943,254.36
在建工程	五.11	100,093,046.54	99,552,797.67	345,534,610.55	345,534,610.55
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	五.12	24,902,732.31	24,902,732.31	25,588,224.43	25,588,224.43
开发支出					
商誉	五.13	10,517,911.54		5,967,380.98	
长期待摊费用	五.14	114,187.92			
递延所得税资产	五.15	3,859,185.76	2,101,399.18	5,598,507.41	5,053,465.92
其他非流动资产					
非流动资产合计		2,008,297,000.92	5,116,282,727.92	1,730,799,192.91	4,786,122,606.37
资产总计		9,445,297,605.60	6,397,839,267.47	7,216,118,395.59	5,795,571,786.48

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表 (续)

2009 年度

编制单位: 湖北福星科技股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2009年12月31日		2008年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债:					
短期借款	五.18	430,000,000.00	190,000,000.00	289,000,000.00	289,000,000.00
交易性金融负债					
应付票据	五.19	809,150,620.53	806,200,620.53	577,210,800.00	560,635,800.00
应付账款	五.20	189,473,795.16	47,243,079.91	202,707,871.62	58,011,300.99
预收款项	五.21	941,876,577.79	10,121,812.60	230,193,352.83	4,155,559.92
应付职工薪酬	五.22	10,651,919.44	8,574,993.99	8,380,813.11	6,498,319.16
应交税费	五.23	308,901,007.72	15,539,557.97	299,504,855.37	15,120,153.83
应付利息	五.24	1,898,606.10			
应付股利	五.25	2,118,898.20	2,118,898.20	2,118,898.20	2,118,898.20
其他应付款	五.26	71,528,065.52	83,274,610.20	6,359,154.54	40,595,526.21
一年内到期的非流动负债	五.27	90,000,000.00	40,000,000.00	129,569,700.00	50,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		2,855,599,490.46	1,203,073,573.40	1,745,045,445.67	1,026,135,558.31
非流动负债:					
长期借款	五.28	2,572,538,900.00	1,606,000,000.00	1,874,963,720.00	1,346,000,000.00
应付债券					
长期应付款					
专项应付款	五.29			980,000.00	980,000.00
预计负债					
递延所得税负债	五.15	15,934,050.00	15,934,050.00		
其他非流动负债	五.30			9,253,905.85	
非流动负债合计		2,588,472,950.00	1,621,934,050.00	1,885,197,625.85	1,346,980,000.00
负债合计		5,444,072,440.46	2,825,007,623.40	3,630,243,071.52	2,373,115,558.31
股东权益:					
股本	五.31	709,979,650.00	709,979,650.00	705,227,650.00	705,227,650.00
资本公积	五.32	1,560,400,758.82	1,591,011,415.90	1,449,727,882.68	1,480,338,539.76
减: 库存股					
专项储备					
盈余公积	五.33	312,821,855.19	219,176,294.13	302,274,524.71	208,628,963.65
未分配利润	五.34	1,373,953,280.58	1,052,664,284.04	1,118,645,644.37	1,028,261,074.76
外币报表折算差额					
归属于母公司股东权益合计		3,957,155,544.59	3,572,831,644.07	3,575,875,701.76	3,422,456,228.17
少数股东权益		44,069,620.55		9,999,622.31	
股东权益合计		4,001,225,165.14	3,572,831,644.07	3,585,875,324.07	3,422,456,228.17
负债和股东权益总计		9,445,297,605.60	6,397,839,267.47	7,216,118,395.59	5,795,571,786.48

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



利 润 表

2009年度

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2009年度		2008年度	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	五 .35	4,097,329,640.67	2,077,374,042.17	3,201,425,893.05	1,773,455,837.42
减：营业成本	五 .35	3,082,453,947.82	1,752,167,562.92	2,248,319,125.90	1,416,900,544.31
营业税金及附加	五 .36	164,016,625.33	2,834,791.10	120,072,676.19	4,674,904.74
销售费用		192,637,870.47	120,794,796.72	181,736,125.46	97,682,135.17
管理费用		98,293,419.75	45,458,579.03	94,618,266.45	45,984,257.33
财务费用	五 .37	112,450,258.48	115,992,787.41	105,135,533.74	89,262,789.88
资产减值损失	五 .38	3,694,149.47	814,562.10	25,743,115.64	23,201,402.24
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)					
投资收益(损失以“-”号填列)	五 .39	571,102.12	70,990,000.00	-3,746,746.09	800,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
二、营业利润(损失以“-”号填列)		444,354,471.47	110,300,962.89	422,054,303.58	895,749,803.75
加：营业外收入	五 .40	4,021,220.12	4,011,220.12	4,434,627.14	3,616,743.14
减：营业外支出	五 .41	3,983,684.64	2,566,989.17	6,555,511.98	2,141,993.37
其中：非流动资产处置损失		2,484,922.65	2,457,663.19	1,986,238.86	1,925,248.95
三、利润总额(损失以“-”号填列)		444,392,006.95	111,745,193.84	419,933,418.74	897,224,553.52
减：所得税费用	五 .42	109,649,338.78	6,271,889.08	89,374,322.93	5,743,234.43
四、净利润(损失以“-”号填列)		334,742,668.17	105,473,304.76	330,559,095.81	891,481,319.09
归属于母公司股东的净利润		336,377,731.69		330,369,143.34	
少数股东损益		-1,635,063.52		189,952.47	
五、每股收益	五 .43				
(一)基本每股收益		0.477		0.550	
(二)稀释每股收益		0.476		0.547	
六、其他综合收益	五 .44	89,698,950.00	89,698,950.00	594,000.00	594,000.00
七、综合收益总额		424,441,618.17	195,172,254.76	331,153,095.81	892,075,319.09
归属于母公司股东的综合收益总额		426,076,681.69	195,172,254.76	330,963,143.34	892,075,319.09
归属于少数股东的综合收益总额		-1,635,063.52		189,952.47	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2009年度

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2009年度		2008年度	
		合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		5,057,601,580.87	2,323,571,736.14	3,494,035,520.70	2,008,525,954.94
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五.45	131,568,871.28	507,915,067.79	513,452,207.58	51,054,274.49
经营活动现金流入小计		5,189,170,452.15	2,831,486,803.93	4,007,487,728.28	2,059,580,229.43
购买商品、接受劳务支付的现金		4,876,477,006.24	1,637,777,815.31	3,398,740,272.63	1,404,803,059.86
支付给职工以及为职工支付的现金		124,386,801.60	102,785,576.54	115,741,698.93	84,932,975.89
支付的各项税费		407,926,737.59	66,272,610.94	197,844,927.10	75,569,452.28
支付其他与经营活动有关的现金	五.45	334,399,314.86	532,828,390.82	275,737,717.00	156,367,326.23
经营活动现金流出小计		5,743,189,860.29	2,339,664,393.61	3,988,064,615.66	1,721,672,814.26
经营活动产生的现金流量净额		-554,019,408.14	491,822,410.32	19,423,112.62	337,907,415.17
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金					880,000,000.00
取得投资收益收到的现金		990,000.00	70,990,000.00	9,980.10	800,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,649,801.71	4,642,801.71	1,873,374.19	1,873,374.19
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		20,693.04		51,498,707.02	
收到其他与投资活动有关的现金					62,087,289.64
投资活动现金流入小计		5,660,494.75	75,632,801.71	53,382,061.31	1,743,960,663.83
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		457,077,342.59	451,025,865.60	179,074,019.61	177,652,992.61
投资支付的现金			35,000,000.00	127,397,000.00	1,755,397,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		27,450,290.25			
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		484,527,632.84	486,025,865.60	306,471,019.61	1,933,049,992.61
投资活动产生的现金流量净额		-478,867,138.09	-410,393,063.89	-253,088,958.30	-189,089,328.78
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		21,431,520.00	21,431,520.00	1,223,012,051.11	1,213,012,051.11
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金				10,000,000.00	
取得借款收到的现金		4,891,000,000.00	3,351,000,000.00	2,244,000,000.00	1,594,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计		4,912,431,520.00	3,372,431,520.00	3,467,012,051.11	2,807,012,051.11
偿还债务支付的现金		4,091,994,520.00	3,200,000,000.00	2,530,144,130.00	1,684,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		242,615,769.06	194,172,697.00	226,455,516.38	204,401,814.92
其中：子公司支付少数股东的现金股利					
支付其他与筹资活动有关的现金					1,213,012,051.11
其中：子公司减资支付给少数股东的现金					
筹资活动现金流出小计		4,334,610,289.06	3,394,172,697.00	2,756,599,646.38	3,101,413,866.03
筹资活动产生的现金流量净额		577,821,230.94	-21,741,177.00	710,412,404.73	-294,401,814.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		107,017.65	107,017.65	-3,833,692.60	-3,833,692.60
五、现金及现金等价物净增加额		-454,958,297.64	59,795,187.08	472,912,866.45	-149,417,421.13
加：期初现金及现金等价物余额		920,300,608.62	133,308,359.44	447,387,742.17	282,725,780.57
六、期末现金及现金等价物余额		465,342,310.98	193,103,546.52	920,300,608.62	133,308,359.44

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

	2009年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	705,227,650.00	1,449,727,882.68	0.00	0.00	302,274,524.71	1,118,645,644.37	0.00	9,999,622.31	3,585,875,324.07
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	705,227,650.00	1,449,727,882.68	0.00	0.00	302,274,524.71	1,118,645,644.37	0.00	9,999,622.31	3,585,875,324.07
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	4,752,000.00	110,672,876.14	0.00	0.00	10,547,330.48	255,307,636.21	0.00	34,069,998.24	415,349,841.07
（一）净利润						336,377,731.69		-1,635,063.52	334,742,668.17
（二）其他综合收益		89,698,950.00							89,698,950.00
上述（一）和（二）小计		89,698,950.00				336,377,731.69		-1,635,063.52	424,441,618.17
（三）股东投入和减少资本	4,752,000.00	20,973,926.14						35,705,061.76	61,430,987.90
1. 股东投入资本	4,752,000.00	24,952,752.00						45,700,923.15	75,405,675.15
2. 股份支付计入股东权益的金额		-3,978,825.86							-3,978,825.86
3. 其他								-9,995,861.39	-9,995,861.39
（四）利润分配					10,547,330.48	-81,070,095.48			-70,522,765.00
1. 提取盈余公积					10,547,330.48	-10,547,330.48			0.00
2. 对股东的分配						-70,522,765.00			-70,522,765.00
3. 其他									
（五）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用（以负号填列）									
四、本年年末余额	709,979,650.00	1,560,400,758.82	0.00	0.00	312,821,855.19	1,373,953,280.58	0.00	44,069,620.55	4,001,225,165.14

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

	2008年度							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	525,227,650.00	436,499,147.76	0.00	0.00	213,126,392.80	929,947,397.94	0.00	57,663,298.63	2,162,463,887.13
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	525,227,650.00	436,499,147.76	0.00	0.00	213,126,392.80	929,947,397.94	0.00	57,663,298.63	2,162,463,887.13
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	180,000,000.00	1,013,228,734.92	0.00	0.00	89,148,131.91	188,698,246.43	0.00	-47,663,676.32	1,423,411,436.94
（一）净利润						330,369,143.34		189,952.47	330,559,095.81
（二）其他综合收益		594,000.00							594,000.00
上述（一）和（二）小计		594,000.00				330,369,143.34		189,952.47	331,153,095.81
（三）股东投入和减少资本	180,000,000.00	1,012,634,734.92						-47,853,628.79	1,144,781,106.13
1．股东投入资本	180,000,000.00	1,033,012,051.11						10,000,000.00	1,223,012,051.11
2．股份支付计入股东权益的金额		10,233,340.89							10,233,340.89
3．其他		-30,610,657.08						-57,853,628.79	-88,464,285.87
（四）利润分配					89,148,131.91	-141,670,896.91			-52,522,765.00
1．提取盈余公积					89,148,131.91	-89,148,131.91			
2．对股东的分配						-52,522,765.00			-52,522,765.00
3．其他									
（五）股东权益内部结转									
1．资本公积转增股本									
2．盈余公积转增股本									
3．盈余公积弥补亏损									
4．其他									
（六）专项储备									
1．本期提取									
2．本期使用（以负号填列）									
四、本年年末余额	705,227,650.00	1,449,727,882.68	0.00	0.00	302,274,524.71	1,118,645,644.37	0.00	9,999,622.31	3,585,875,324.07

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

	2009年度						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	705,227,650.00	1,480,338,539.76	0.00	0.00	208,628,963.65	1,028,261,074.76	3,422,456,228.17
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年年初余额	705,227,650.00	1,480,338,539.76	0.00	0.00	208,628,963.65	1,028,261,074.76	3,422,456,228.17
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	4,752,000.00	110,672,876.14	0.00	0.00	10,547,330.48	24,403,209.28	150,375,415.90
（一）净利润						105,473,304.76	105,473,304.76
（二）其他综合收益		89,698,950.00					89,698,950.00
上述（一）和（二）小计		89,698,950.00				105,473,304.76	195,172,254.76
（三）股东投入和减少资本	4,752,000.00	20,973,926.14					25,725,926.14
1．股东投入资本	4,752,000.00	24,952,752.00					29,704,752.00
2．股份支付计入股东权益的金额		-3,978,825.86					-3,978,825.86
3．其他							
（四）利润分配					10,547,330.48	-81,070,095.48	-70,522,765.00
1．提取盈余公积					10,547,330.48	-10,547,330.48	
2．对股东的分配						-70,522,765.00	-70,522,765.00
3．其他							
（五）股东权益内部结转							
1．资本公积转增股本							
2．盈余公积转增股本							
3．盈余公积弥补亏损							
4．其他							
（六）专项储备							
1．本期提取							
2．本期使用（以负号填列）							
四、本年年末余额	709,979,650.00	1,591,011,415.90	0.00	0.00	219,176,294.13	1,052,664,284.04	3,572,831,644.07

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

	2008 年度						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	525,227,650.00	436,499,147.76	0.00	0.00	119,480,831.74	278,450,652.58	1,359,658,282.08
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年年初余额	525,227,650.00	436,499,147.76	0.00	0.00	119,480,831.74	278,450,652.58	1,359,658,282.08
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	180,000,000.00	1,043,839,392.00	0.00	0.00	89,148,131.91	749,810,422.18	2,062,797,946.09
（一）净利润						891,481,319.09	891,481,319.09
（二）其他综合收益		594,000.00					594,000.00
上述（一）和（二）小计		594,000.00				891,481,319.09	892,075,319.09
（三）股东投入和减少资本	180,000,000.00	1,043,245,392.00					1,223,245,392.00
1．股东投入资本	180,000,000.00	1,033,012,051.11					1,213,012,051.11
2．股份支付计入股东权益的金额		10,233,340.89					10,233,340.89
3．其他							
（四）利润分配					89,148,131.91	-141,670,896.91	-52,522,765.00
1．提取盈余公积					89,148,131.91	-89,148,131.91	
2．对股东的分配						-52,522,765.00	-52,522,765.00
3．其他							
（五）股东权益内部结转							
1．资本公积转增股本							
2．盈余公积转增股本							
3．盈余公积弥补亏损							
4．其他							
（六）专项储备							
1．本期提取							
2．本期使用（以负号填列）							
四、本年年末余额	705,227,650.00	1,480,338,539.76	0.00	0.00	208,628,963.65	1,028,261,074.76	3,422,456,228.17

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



财务报表附注

一、公司基本情况

湖北福星科技股份有限公司(以下简称“本公司”)是一家在湖北省注册的股份有限公司,于 1993 年 3 月 10 日经湖北省体改委鄂改(1993)16 号文批准,以定向募集方式设立,并经湖北省汉川县工商行政管理局核准登记,企业法人营业执照注册号:4200001000087。本公司所发行人民币普通股(A)股,已在深圳证券交易所上市。本公司总部位于湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号。法定代表人:谭功炎。

经中国证监会证监发行字(1999)54 号文批准,本公司于 1999 年 5 月 26 日采用上网发行方式向社会公开发行人民币(A)股 5,500 万股,同年 6 月 18 日在深圳证券交易所挂牌交易。股票发行成功后,本公司的总股本增加至 20,515 万股。

2000 年 9 月 12 日本公司临时股东大会决议以 20,515 万股的总股本为基数,每 10 股送红股 1 股、用资本公积金转增 2 股,送转股后的总股本为 26,669.5 万股。

2005 年第二次临时股东大会审议通过了《股权分置改革方案暨减少注册资本议案》,全体非流通股东以其持有的非流通股份按照 1:0.63 的比例缩股,股改完成后的总股本变更为 20,526.649 万股。

2006 年 10 月经中国证监会发行字[2006]87 号文核准非公开发行股票 6,000 万股,发行后股本总额为 26,526.649 万股。

根据本公司 2007 年 5 月 11 日《湖北福星科技股份有限公司 2006 年年度股东大会决议》和修改后的章程规定,本公司以资本公积、未分配利润向全体股东转增股份总额 25,996.116 万股,送转后股本总额为 52,522.765 万股,变更后注册资本为人民币 52,522.765 万元。

2008 年 5 月经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]625 号文批复,核准本公司公开增发不超过 18,000 万股人民币(A)股。本次公开增发实际发行股份数为 18,000 万股,增发后本公司的股本总额为 70,522.765 万股,变更后注册资本为人民币 70,522.765 万元,企业法人营业执照注册号:420000000029014。

2006 年 12 月 6 日本公司 2006 年第三次临时股东大会审议通过了《湖北福星科技股份有限公司股票期权激励计划》。根据股东大会的授权,公司董事会确定向本公司及本公司的全资子公司福星惠誉房地产有限公司的 25 名董事、监事及高级管理人员授予股票期权 760 万股,授予日为 2006 年 12 月 11 日,共分三期行权,其中第一期未行权。根据公司 2009 年 12 月 5 日召开的第六届董事会第二十二次会议决议,公司第二个行权期股票期权行权条件达到,向谭功炎、张守才、夏木阳等 19 位激励对象定向发行股票,由激励对象以调整后的行权价 4.51 元/股的价格参与认购的方式,增加股本人民币 4,752,000.00 元,增资方式为现金出资。公司变更后注册资本为人民币 709,979,650.00 元。

控股子公司主营业务:房地产开发、商品房销售;机电设备制造及商贸。



经深交所核准，从 2007 年 10 月 22 日起本公司所属行业变更为“房地产业”。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设一分厂、三分厂等五个分厂、公司办公室、安环保卫部、技术中心、总工程师办公室、生产计划部、人力资源管理部、财务计统部、市场营销部、证券及投资者关系管理部、发展规划部、采购部、对外贸易部、经营风险防范部等部门，拥有福星惠誉房地产有限公司、汉川市福星科技机电设备有限公司、江苏名鼎商贸有限公司三个全资子公司。

本公司经营范围：金属丝、绳及其制品的制造、销售、出口业务；商品房销售；高新技术的开发与高新技术项目投资；创业投资、主营业务以外的其他项目投资；经营本企业生产、科研所需的原辅料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口业务；化工产品（不含化学危险品）、汽车（不含九座及以下品牌乘用车）、汽车轮胎的销售；本企业产品及生产所需原辅材料的汽车运输。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

2、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，本公司采用权益结合法进行会计处理。合并取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值份额的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。



(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，本公司采用购买法进行会计处理。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

为进行企业合并发生的直接相关费用计入企业合并成本。

6、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

7、现金等价物的确定标准

现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

期末，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

9、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合



同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

(2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款（附注二、10）。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为资本公积的单独部分予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积



中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

(3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

其他金融负债

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 衍生金融工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

(5) 金融工具的公允价值

本公司初始确认金融资产和金融负债时，应当按照公允价值计量。金融工具初始确认时的公允价值通常指交易价格（即所收到或支付对价的公允价值），但是，如果收到或支付的对价的一部分并非针对该金融工具，该金融工具的公允价值应根据估值技术进行估计。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(6) 金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。



对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

(7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司单项金额重大的应收款项的确认标准

期末余额达到 2,000 万元的应收账款（含 2,000 万元）、期末余额达到 1,000 万元的其他应收款（含 1,000 万元）以上的非纳入合并财务报表范围关联方的客户应收款项为单项金额重大的应收款项。



单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项,以账龄为信用风险组合依据账龄分析法计提坏账准备,见附注二、10、(3)。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

信用风险特征组合的确定依据:

单项金额不重大但按类似信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项:指期末单项金额未达到上述应收账款 2,000 万元、其他应收款 1,000 万元标准的,按照账龄进行组合后风险较大的应收款项,具体包括账龄在 3 年以上的非纳入合并财务报表范围关联方的客户应收款项。

根据信用风险特征组合确定的计提方法:

以账龄为信用风险组合依据账龄分析法计提坏账准备,见附注二、10、(3)。

(3) 以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备的计提方法

对于单项金额不重大的应收款项,与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按账龄划分为若干组合,根据应收款项组合余额的以下比例计提坏账准备:

账龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内(含 1 年)	1	1
1 至 2 年	5	5
2 至 3 年	10	10
3 至 4 年	15	15
4 年以上	100	100

本公司对应收合并范围内的子公司的应收款项不计提坏账准备。

(4) 本公司向金融机构转让不附追索权的应收账款,按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

11、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为原材料、低值易耗品、包装物、在产品、产成品、库存商品、开发成本、开发产品等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、在产品、库存商品、产成品等发出时采



用加权平均法计价。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 开发用土地使用权的核算方法

购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发使用前，作为无形资产核算；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

开发用地的核算方法：

土地开发过程中的各项支出，除可直接计入房屋开发成本的自用土地开发支出外，其他土地开发支出计入“开发成本—土地开发成本—土地征用及拆迁补偿费”。

房屋开发过程中的土地成本，根据成本核算对象，按实际成本记入“开发成本- 房屋开发成本- 土地征用及拆迁补偿费”科目核算。

(4) 公共配套设施费用的核算方法

配套设施与房屋同步开发，发生的公共配套设施支出，能够分清并能直接计入有关成本核算对象的，直接记入有关房屋开发成本核算对象的“配套设施费”项目。如果发生的配套设施支出，应由两个或两个以上的成本对象负担的，应先在“开发成本- 配套设施开发成本”科目先行汇集，待配套设施完工时，再按一定标准，分配计入有关房屋开发成本核算对象的“配套设施费”成本项目。

配套设施与房屋非同步开发，即先开发房屋，后建配套设施；或房屋已开发等待出售或出租，而配套设施尚未全部完成，在结算完工房屋的开发成本时，对应负担的配套设施费，采取预提的方法。即根据配套设施的预算成本（或计划成本）和采用的分配标准，计算完工房屋应负担的配套设施支出，记入有关房屋开发成本核算对象的“配套设施费”成本项目。预提数与实际支出数的差额，在配套设施完工时调整有关房屋开发成本。

(5) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(6) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(7) 低值易耗品和包装物的摊销方法



本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

12、维修基金的核算方法

根据《武汉市住宅共用部位共用设施设备维修基金管理实施办法》（武房物[2000]61号文）、《关于商品房住宅共用部分共用设施设备维修基金具体缴存管理的通知》（武房物[2002]16号文）及《武汉市房产局关于2006年开发建设单位缴存商品住宅共用部位共用设施设备维修基金标准的通知》（武房物[2006]27号文）规定，维修基金按照住宅总规模建安造价1.5%（配置有电梯的住宅楼按2.5%）的比例缴存，根据以上标准提取的维修基金记入开发成本，主要用于住宅共有、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造支出。

13、质量保证金的核算方法

按施工单位工程款的5%预留质量保证金，列入“其他应付款”，待工程竣工验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

14、长期股权投资

（1）初始计量投资成本确定

本公司长期股权投资在取得时按初始投资成本计量。初始投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本为合并日取得的被合并方所有者权益的账面价值份额。

（2）后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；对长期股权投资初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

本公司在按权益法对长期股权投资进行核算时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

对于2007年1月1日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存



在与该投资相关的股权投资借方差额,还应扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额,确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动,涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。其中,控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策,并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% (含 20%) 以上但低于 50% 的表决权股份时,除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策,不形成重大影响外,均确定对被投资单位具有重大影响;本公司拥有被投资单位 20% (不含) 以下的表决权股份,一般不认为对被投资单位具有重大影响,除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策,形成重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资,本公司计提资产减值的方法见附注二、27。

持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,本公司计提资产减值的方法见附注二、9(6)

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量,并按照固定资产或无形资产的有关规定,按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产,计提资产减值方法见本附注二、27。

16、固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业,并且该固定资产的成本能够可靠地计量时,固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧,



终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限 (年)	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	15-35	3	6.47-2.77
机器设备	10-15	3	9.70-6.47
自动化设备	12	3	8.08
动力设备	11-18	3	8.82-5.39
工业设备	7-13	3	13.86-7.46
运输设备	8-12	3	12.13-8.08
其他设备	5-14	3	19.40-6.93

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注二、27。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(6) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

17、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见本附注二、27。

18、借款费用



(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

借款费用已经发生；

为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

19、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见本附注二、27。

20、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技



术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

21、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

22、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

本公司股份支付为以权益结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

等待期内每个资产负债表日，本公司按照授予日权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的金额计入成本费用和资本公积（其他资本公积）；在行权日，根据实际行权的权益工具数量和行权价格，计算确定股本和股本溢价，作增发股份的会计处理，同时结转等待期内确认的资本公积（其他资本公积）。在可行权日之后不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。

本公司股票期权有效期内发生派息、资本公积金转增股本、派发股票红利、股份拆细、



缩股、配股事宜,应对股份支付计划确定的股票期权数量和行权价格分别进行相应的调整。

23、收入

(1) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方,不再对该商品实施继续管理权和实际控制权,相关的收入已经取得或取得了收款的凭据,且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时,本公司确认商品销售收入的实现。

(2) 提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,本公司在期末按完工百分比法确认收入。

(3) 房地产销售

已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方,不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制,相关的收入已经收取或取得了收款的凭据,并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时,确认销售收入的实现。即本公司在房屋完工且经有关部门验收合格,履行了销售合同规定的主要义务,将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购买方,价款已全部取得或虽部分取得,但取得了收款的凭据,与销售房地产相关的成本能够可靠计量时确认销售房地产收入。

(4) 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时,本公司确认收入。

24、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助,按照收到或应收的金额计量。其中,存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的,可以按照应收的金额计量,否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助,按照公允价值计量;公允价值不能够可靠取得的,按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产使用期限内平均分配,计入当期损益;与收益相关的政府补助,如果用于补偿已发生的相关费用或损失,则计入当期损益,如果用于补偿以后期间的相关费用或损失,则计入递延收益,于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

25、递延所得税资产、递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉,或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外,均作为所得税费



用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

26、经营租赁、融资租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

27、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：



本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

28、职工薪酬

职工工资、奖金、津贴、补贴、福利费、社会保险、住房公积金等，在职工提供服务的会计期间内确认。对于资产负债表日后 1 年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险，该养老保险在发生时计入当期损益。

29、分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

经营分部，是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 企业管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 企业能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司报告分部包括：



- (1) 房地产分部，开发及销售商品房；
- (2) 金属制品分部，生产及销售金属丝、绳、线；
- (3) 其他分部，机电设备制造及商贸。

经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。

30、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

开发支出

确定资本化的金额时，管理层必须做出有关资产的预期未来现金的产生、应采用的折现率以及预计受益期间的假设。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

31、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更：否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更：否

32、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错：否

(2) 未来适用法



本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错：否

三、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	17
营业税	应税收入	5
土地增值税	房地产销售增值额	超率累进税率 30-60
城市维护建设税	应纳流转税额	1、7
企业所得税	应纳税所得额	25

2、税收优惠及批文

2008 年 12 月 30 日，经湖北省科学技术厅、湖北省财政厅、湖北省国家税务局、湖北省地方税务局批准，本公司被认定为湖北省 2008 年高新技术企业（证书编号：GR200842000455）。根据国科发火〔2008〕362 号关于印发《高新技术企业认定管理工作指引》的通知和湖北省人民政府令第 60 号《湖北省高新技术企业高新技术产品认定和优惠办法（试行）》，高新技术企业自认定当年起三年内，减按 15% 的税率征收企业所得税。经汉川市地方税务局核准，本公司自 2008 年 1 月 1 日起按 15% 的税率缴纳企业所得税。

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例%		表决权 比例%	是否 合并 报表
						直接 持股	间接 持股		
福星惠誉房地产有限公司（以下简称“福星惠誉”）	有限责任公司	武汉市	房地产开发	70,000	房地产开发、商品房销售	100	--	100	是
汉川市福星科技机电设备有限公司（以下简称“福星机电”）	有限责任公司	汉川市	设备制造	500	机电设备制造	100	--	100	是
江苏名鼎商贸有限公司（以下简称“江苏名鼎”）	有限责任公司	张家港市	贸易	3,000	钢材、五金交电、金属材料、机械设备及零部件、建筑材料、电线	100	--	100	是



湖北福星惠誉置业有限公司(以下简称“湖北福星惠誉”)	有限责任公司	武汉市	房地产开发	30,000	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询服务	--	100	100	是
孝感福星惠誉房地产有限公司(以下简称“孝感福星惠誉”)	有限责任公司	孝感市	房地产开发	30,000	房地产开发、商品房销售	--	100	100	是
恩施福星惠誉房地产有限公司(以下简称“恩施福星惠誉”)	有限责任公司	恩施市	房地产开发	30,000	房地产开发、商品房销售	--	100	100	是
咸宁福星惠誉房地产有限公司(以下简称“咸宁福星惠誉”)	有限责任公司	咸宁市	房地产开发	14,000	房地产开发经营	--	100	100	是
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司(以下简称“汉阳福星惠誉”)	有限责任公司	武汉市	房地产开发	30,000	房地产开发、商品房销售	--	100	100	是
湖北联立投资有限公司(以下简称“联立投资”)	有限责任公司	武汉市	实业投资	2,000	实业投资、企业管理咨询、仓储(不含危化品)	--	100	100	是
内蒙古福星惠誉房地产有限公司(以下简称“内蒙古福星惠誉”)	有限责任公司	呼和浩特市	房地产开发	20,000	房地产开发、商品房销售	--	100	100	是
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司(以下简称“洪山福星惠誉”)	有限责任公司	武汉市	房地产开发	40,000	房地产开发、商品房销售、房租租赁、房地产信息咨询服务	--	100	100	是
湖北福星惠誉不动产有限公司(以下简称“福星惠誉不动产”)	有限责任公司	武汉市	实业投资	10,000	房地产投资与经营管理; 房地产策划推广、销售及代理、房屋租赁、房地产信息咨询	--	100	100	是
武汉福星惠誉置业有限公司(以下简称“武汉惠誉置业”)	有限责任公司	武汉市	房地产开发	30,000	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产咨询	--	100	100	是
湖北福星惠誉学府置业有限	有限责任公司	武汉市	房地产开发	10,000	房地产开发、商品房销售、	--	100	100	是



公司（以下简称“学府置业”）

房屋租赁、房地产信息咨询

续：

子公司全称	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
福星惠誉房地产有限公司（以下简称“福星惠誉”）	70,000	--	--	--	--
汉川市福星科技机电设备有限公司（以下简称“福星机电”）	500	--	--	--	--
江苏名鼎商贸有限公司（以下简称“江苏名鼎”）	3,000	--	--	--	--
湖北福星惠誉置业有限公司（以下简称“湖北福星惠誉”）	30,000	--	--	--	--
孝感福星惠誉房地产有限公司（以下简称“孝感福星惠誉”）	30,000	--	--	--	--
恩施福星惠誉房地产有限公司（以下简称“恩施福星惠誉”）	30,000	--	--	--	--
咸宁福星惠誉房地产有限公司（以下简称“咸宁福星惠誉”）	14,000	--	--	--	--
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司（以下简称“汉阳福星惠誉”）	30,000	--	--	--	--
湖北联立投资有限公司（以下简称“联立投资”）	2,000	--	--	--	--
内蒙古福星惠誉房地产有限公司（以下简称“内蒙古福星惠誉”）	20,000	--	--	--	--
湖北福星惠誉洪山房地产有	40,000	--	--	--	--



限公司(以下简称“洪山福星惠誉”)						
湖北福星惠誉不动产有 限公司(以下简称“福星惠誉不 动产”)	10,000	--	--	--	--	--
武汉福星惠誉置 业有限公司(以下简称“武 汉惠誉置业”)	30,000	--	--	--	--	--
湖北福星惠誉学 府置业有限公司(以下简称 “学府置业”)	10,000	--	--	--	--	--

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

本公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	持股比例%		表决权比例%	是否合并报表
						直接持股	间接持股		
北京福星惠誉房地 产有限公司(以下简称 “北京福星惠誉”)	有限责 任公 司	北京 市	房地 产开 发	10,000	房地产开 发、商 品房销 售、劳 务服务 、投 资管理	--	100	100	是
北京盛世新业房地 产有限公司(以下简称 “北京盛世新业”)	有限责 任公 司	北京 市	房地 产开 发	10,000	房地 产开 发； 销售 自行 开 发后 的商 品房 ；施 工总 承 包； 专业 承 包、 家 居 装 饰、 销 售 建 筑 材 料、 木 材、 金 属 材 料、 机 械 电 器 设 备、 化 工 产 品、 日 用 百 货、 五 金 交 电、 针 纺 织 品、 货 物 进 出 口、 技 术 进 出 口、 代 理 进 出 口、 经 济 信 息 咨 询	--	51	51	是

续：



子公司全称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京福星惠誉房地产有限公司(以下简称“北京福星惠誉”)	10,000	--	--	--	--
北京盛世新业房地产有限公司(以下简称“北京盛世新业”)	5,380	--	44,069,620.55	1,631,302.60	--

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本公司无特殊目的的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
武汉惠誉置业	299,913,653.26	-86,346.74
学府置业	99,927,582.83	-72,417.17
福星机电	4,947,001.56	-52,998.44
江苏名鼎	29,950,122.00	-49,878.00
北京盛世新业	89,938,001.14	-3,329,188.97

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
湖北福礼投资有限公司(以下简称“福礼投资”)	49,979,306.96	-18,804.60

4、本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
北京盛世新业	4,550,530.56	合并成本与确认的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额



5、本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
福礼投资	2009 年 11 月 30 日	出售所得价款与确认的被处置方在处置日净资产份额的差额

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	3,535,096.32	--	--	3,044,569.79
人民币	--	--	3,383,343.72	--	--	2,892,921.05
美元	1,272.66	6.8282	8,689.98	1,272.66	6.8346	8,698.12
欧元	2,200.00	9.7971	21,553.62	2,200.00	9.6590	21,249.80
港币	138,000.00	0.8805	121,509.00	138,000.00	0.8819	121,700.82
银行存款：	--	--	319,712,788.88	--	--	838,441,213.03
人民币	--	--	317,911,616.62	--	--	838,428,581.93
美元	209,674.14	6.8282	1,431,696.97	1,138.08	6.8346	7,778.32
欧元	37,712.72	9.7971	369,475.29	502.41	9.6590	4,852.78
其他货币资金：	--	--	244,599,903.00	--	--	159,078,798.16
人民币	--	--	244,599,903.00	--	--	152,607,268.16
欧元	--	--	--	670,000.00	9.6590	6,471,530.00
合计			567,847,788.20			1,000,564,580.98

说明： 期末所有权受限货币资金余额为 24,459.99 万元，系银行承兑汇票保证金 24,164.99 万元及已质押定期存单 295.00 万元；

本公司将其他货币资金中在资产负债表日后三个月内不可以用于支付的银行承兑汇票保证金 9,955.55 万元、银行定期存单 295.00 万元，不作为现金和现金等价物。

2、应收票据



种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	71,601,554.35	116,497,738.97
商业承兑汇票	78,000,000.00	--
合计	149,601,554.35	116,497,738.97

说明：公司已经背书给他方但尚未到期的票据金额177,291,919.92元，票面金额最大的前五名明细如下：

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
山东省寿光银宝橡胶工业有限公司	2009/09/27	2010/03/27	8,000,000.00	
甘肃永众机械有限公司	2009/12/03	2010/06/03	5,000,000.00	
厦门厦工机械制造公司	2009/08/25	2010/02/25	4,018,700.00	
湖北亨鑫达贸易有限公司	2009/07/28	2010/01/28	4,000,000.00	
河北晨阳汽车贸易有限公司	2009/12/01	2010/06/01	4,000,000.00	
合计			25,018,700.00	

3、应收账款

(1) 应收账款按账龄披露

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	453,327,144.39	94.34	4,533,271.44	378,874,164.39	88.88	3,788,741.63
1 至 2 年	17,494,766.32	3.64	874,738.32	41,929,599.26	9.84	7,133,394.21
2 至 3 年	6,028,294.95	1.26	602,829.49	3,894,113.91	0.91	460,255.40
3 至 4 年	2,505,657.05	0.52	375,848.56	1,079,393.50	0.25	161,909.03
4 年以上	1,164,751.58	0.24	1,164,751.58	499,467.56	0.12	499,467.56
合计	480,520,614.29	100.00	7,551,439.39	426,276,738.62	100.00	12,043,767.83

(2) 应收账款按种类披露

种类	期末数				期初数			
	金额	比例%	坏账准备	比例%	金额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大的应收账款	165,041,787.92	34.35	1,650,417.88	21.86	171,907,906.25	40.33	8,233,774.05	68.37
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险	3,670,408.63	0.76	1,540,600.14	20.40	1,578,861.06	0.37	661,376.59	5.49

较大的应
收账款其他不重
大应收账
款

311,808,417.74	64.89	4,360,421.37	57.74	252,789,971.31	59.30	3,148,617.19	26.14	
合计	480,520,614.29	100.00	7,551,439.39	100.00	426,276,738.62	100.00	12,043,767.83	100.00

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提情况

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例%	理由
山东玲珑轮胎有限公司	88,526,922.46	885,269.23	1	单独测试未减值 后按账龄计提
青岛双星轮胎工业有限公司	42,449,349.03	424,493.49	1	单独测试未减值 后按账龄计提
风神轮胎股份有限公司	34,065,516.43	340,655.16	1	单独测试未减值 后按账龄计提
合 计	165,041,787.92	1,650,417.88		

(4) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
3 至 4 年	2,505,657.05	68.27	375,848.56	1,079,393.50	68.37	161,909.03
4 年以上	1,164,751.58	31.73	1,164,751.58	499,467.56	31.63	499,467.56
合计	3,670,408.63	100.00	1,540,600.14	1,578,861.06	100.00	661,376.59

(5) 坏账准备

2009.01.01	本期增加	本期减少 转回	转销	2009.12.31
12,043,767.83	--	4,330,178.65	162,149.79	7,551,439.39

说明：上期单项金额重大的应收账款中，应收青岛黄海橡胶股份有限公司款项期末金额为 34,287,868.33 元。根据青岛黄海橡胶股份有限公司 2008 年年报公告，结合公司回款实际情况，上期末对其年末余额按 20% 的比例计提坏账准备 6,857,573.67 元。本期经与其协商本公司以向其采购轮胎的方式，将应收账款收回同时原计提的坏账准备转回。

(6) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否由关联交易产生
陕西凯业钢绳有限公司	货款	20,149.79	长期无法收回	否



张海元	货款	60,000.00	长期无法收回	否
大同市云煤置业有限公司	货款	82,000.00	长期无法收回	否
合计		162,149.79		

(7) 截至 2009 年 12 月 31 日止，应收账款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(8) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例%
山东玲珑轮胎有限公司	非关联方	88,526,922.46	1 年以内	18.42
青岛双星轮胎工业有限公司	非关联方	42,449,349.03	1 年以内	8.83
风神轮胎股份有限公司	非关联方	34,065,516.43	1 年以内	7.09
山东银宝轮胎集团有限公司	非关联方	15,740,810.79	1 年以内	3.28
中铁十四局集团广深港客运专线 ZHI 标项目部	非关联方	15,240,669.17	1 年以内	3.17
合计		196,023,267.88		40.79

(9) 终止确认的应收账款情况

项目	终止确认应收账款余额	与终止确认相关的利得或损失
山东玲珑轮胎有限公司	87,210,000.00	-1,237,677.30
合计	87,210,000.00	-1,237,677.30

说明：截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司办理了无追索权的应收账款国内保理业务，保理余额为 87,210,000.00 元，同时终止确认应收账款账面价值为 86,337,900.00 元。

(10) 截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司以账面价值为 70,239,187.56 元的应收账款（账面余额为 70,948,674.30 元、账龄为一年以内、已计提坏账准备 709,486.74 元）质押给银行取得短期借款 60,000,000.00 元。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄披露

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	40,534,248.40	49.51	405,498.33	28,492,582.42	35.90	272,815.63
1 至 2 年	11,347,769.23	13.86	567,232.61	45,341,895.41	57.13	2,257,075.94
2 至 3 年	24,965,784.54	30.50	2,496,578.46	1,285,960.56	1.62	128,596.05
3 至 4 年	1,201,101.27	1.47	180,165.19	1,688,809.07	2.13	253,267.36



4 年以上	3,815,802.30	4.66	3,815,802.30	2,556,545.60	3.22	2,556,545.60
合计	81,864,705.74	100.00	7,465,276.89	79,365,793.06	100.00	5,468,300.58

(2) 其他应收款按种类披露

种类	期末数				期初数			
	金额	比例%	坏账准备	比例%	金额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大的其他应收款	23,545,000.00	28.76	1,454,500.00	19.48	42,282,461.98	53.28	1,964,624.62	35.93
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	5,016,903.57	6.13	3,995,967.49	53.53	4,245,354.67	5.35	2,809,812.96	51.38
其他不重大其他应收款	53,302,802.17	65.11	2,014,809.40	26.99	32,837,976.41	41.37	693,863.00	12.69
合计	81,864,705.74	100.00	7,465,276.89	100.00	79,365,793.06	100.00	5,468,300.58	100.00

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提情况

况

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例%	理由
湖北省产权交易中心	13,545,000.00	1,354,500.00	10	单独测试未减值后按账龄计提
北京市土地整理储备中心通州区分中心	10,000,000.00	100,000.00	1	单独测试未减值后按账龄计提
合计	23,545,000.00	1,454,500.00		

(4) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
3 至 4 年	1,201,101.27	23.94	180,165.19	1,688,809.07	39.78	253,267.36
4 年以上	3,815,802.30	76.06	3,815,802.30	2,556,545.60	60.22	2,556,545.60
合计	5,016,903.57	100.00	3,995,967.49	4,245,354.67	100.00	2,809,812.96

(5) 坏账准备

2009.01.01	本期增加	本期减少 转回	转销	2009.12.31
5,468,300.58	2,045,976.31	--	49,000.00	7,465,276.89



(6) 本报告期实际核销的其他应收款情况

其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否由关联交易产生
房屋押金	49,000.00	因违约无法收回	否

(7) 截至 2009 年 12 月 31 日止，其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(8) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例%
湖北省产权交易中心	非关联方	13,545,000.00	2-3年	16.55
北京市土地整理储备中心通州区分中心	非关联方	10,000,000.00	1年以内	12.22
北京通州区梨园地区大马庄村居委会	非关联方	6,000,000.00	2-3年	7.33
南粤物流太奥公路有限公司	非关联方	2,820,058.00	1-3年	3.44
重庆埃塔商贸有限公司	非关联方	2,495,632.94	1年以内	3.05
合计		34,860,690.94		42.59

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	2,280,251,075.54	96.28	456,661,787.25	99.68
1 至 2 年	88,190,369.61	3.72	449,607.20	0.10
2 至 3 年	--	--	1,000,000.00	0.22
合计	2,368,441,445.15	100.00	458,111,394.45	100.00

说明：账龄超过一年的预付账款主要系福星惠誉预付的工程款、土地成交价款及拆迁、还建安置房价款。大额明细如下：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	未结算原因
湖北合汇置业有限公司	非关联方	26,888,628.71	1-2年	支付的拆迁、还建安置房款
武汉新绿地园林工程有限责任公司	非关联方	21,408,300.00	1-2年	项目未完工
恩施市财政局	非关联方	15,000,000.00	1-2年	预付二期土地款
合计		63,296,928.71		

(2) 预付款项金额前五名单位情况



单位名称	与本公司关系	金额	年限	未结算原因
武汉鑫旺投资管理有限公司	非关联方	650,000,000.00	1年以内	土地拆迁安置补偿款
武汉三角集团股份有限公司	非关联方	570,000,000.00	1年以内	土地拆迁安置补偿款
武汉土地交易中心	非关联方	524,290,100.00	1年以内	土地成交价款
武汉洪山区和平乡和平村	非关联方	200,000,000.00	1年以内	土地拆迁安置补偿款
武汉市江岸区后湖乡人民政府	非关联方	50,000,000.00	1年以内	履约定金
合计		1,994,290,100.00		

(3) 截至 2009 年 12 月 31 日止，预付款项中不存在预付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东的款项。

6、存货

(1) 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	129,924,769.60	--	129,924,769.60	90,830,186.57	1,417,382.91	89,412,803.66
低值易耗品、包装物	45,626,787.22	--	45,626,787.22	41,250,324.15	60,875.21	41,189,448.94
在产品	26,720,444.82	--	26,720,444.82	14,190,501.33	--	14,190,501.33
产成品	97,831,658.14	605,511.63	97,226,146.51	111,315,286.62	14,553,712.60	96,761,574.02
库存商品	28,590,117.90	4,277,047.34	24,313,070.56	669,506.54	--	669,506.54
开发成本	2,784,032,464.36	--	2,784,032,464.36	2,650,755,082.57	--	2,650,755,082.57
开发产品	598,578,495.52	1,695,792.84	596,882,702.68	496,715,501.03	--	496,715,501.03
合计	3,711,304,737.56	6,578,351.81	3,704,726,385.75	3,405,726,388.81	16,031,970.72	3,389,694,418.09

说明：本期开发成本增加中含借款费用资本化金额 51,089,127.88 元，系“水岸星城”、“福星惠誉·国际城”、“孝感福星城”、“恩施福星城”及“砖厂村一级开发项目”等项目的利息资本化金额。

其中：开发成本

项目名称	(预计)开工时间	(预计)竣工时间	预计总投资	期末数	期初数	期末跌价准备
水岸星城	2004.01	2010.06	3,467,000,000.00	145,768,374.51	808,092,274.17	--
孝感福星城	2007.04	2011.08	890,600,000.00	249,658,250.05	277,511,928.00	--
恩施福星城	2007.12	2012.12	1,031,280,000.00	223,438,954.88	316,826,768.63	--
汉阳福星城	2010.01	2015.12	2,302,960,000.00	165,064,360.85	164,924,360.85	--
咸宁福星城	2008.05	2013.12	1,613,000,000.00	291,785,312.92	262,234,079.80	--
福星惠誉·国际城	2008.06	2015.06	3,538,000,000.00	1,314,399,582.02	821,165,671.12	--



砖厂村一级开发项目	2006.09	2010.06	964,807,800.00	354,732,854.13	--	--
小稿村一级开发项目	2007.12	2012.09	1,156,000,000.00	25,040,000.00	--	--
水岸国际一期项目	2009.06	2012.06	2,144,820,000.00	8,389,700.00	--	--
宜昌项目(暂定名)	2010.11	2015.11	709,000,000.00	5,695,075.00	--	--
东澜岸项目	2010.05	2015.05	1,767,000,000.00	60,000.00	--	--
合计			19,584,467,800.00	2,784,032,464.36	2,650,755,082.57	--

说明：截至 2009 年 12 月 31 日止，“孝感福星城”项目的部分项目用地及在建项目已用于 11,000 万元长期借款抵押（其中一年内到期的长期借款 5,000 万元）；“水岸星城”项目的部分项目用地及在建项目已用于 12,873.89 万元的长期借款抵押；福星惠誉·国际城”项目的部分项目用地已用于 28,780 万元长期借款抵押；“恩施福星城”项目的部分项目用地及在建项目已用于 10,000 万元长期借款抵押。

其中：开发产品

项目名称	(预计)竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
城市花园	2004.08	44,418,052.50	311,285.00	3,159,999.18	41,569,338.32	1,695,792.84
金色华府	2005.06	562,570.81	--	--	562,570.81	--
汉口春天	2008.12	75,210,557.75	-474,483.62	16,596,507.25	58,139,566.88	--
水岸星城	2010.06	284,723,848.19	964,889,943.97	942,336,190.50	307,277,601.66	--
孝感福星城	2011.08	91,800,471.78	123,654,153.72	178,118,078.06	37,336,547.44	--
咸宁福星城	2013.12	--	60,663,319.96	49,805,166.31	10,858,153.65	--
恩施福星城	2012.12	--	199,209,711.77	86,974,000.84	112,235,710.93	--
福星惠誉·国际城	2015.06	--	83,895,448.59	53,296,442.76	30,599,005.83	--
合计		496,715,501.03	1,432,149,379.39	1,330,286,384.90	598,578,495.52	1,695,792.84

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初数	本期计提额	本期减少		期末数
			转回	转销	
原材料	1,417,382.91	--	--	1,417,382.91	--
低值易耗品、包装物	60,875.21	--	--	60,875.21	--
产成品	14,553,712.60	605,511.63	--	14,553,712.60	605,511.63
库存商品	--	4,277,047.34	--	--	4,277,047.34
开发产品	--	1,695,792.84	--	--	1,695,792.84
合计	16,031,970.72	6,578,351.81	--	16,031,970.72	6,578,351.81

(3) 存货跌价准备情况



存货种类	计提存货跌价准备的依据	本期转回、转销 存货跌价准备的 原因	本期转回、转销金 额占该项存货期末 余额的比例%
原材料	账面成本与可变现净值孰低	已使用	1.09
低值易耗品、包装物	账面成本与可变现净值孰低	已使用	0.13
产成品	账面成本与可变现净值孰低	已出售	14.97
库存商品	账面成本与可变现净值孰低	--	--
开发产品	账面成本与可变现净值孰低	--	--
合 计			16.19

7、其他流动资产

项 目	期末数	期初数
营业税金及附加	53,544,347.72	12,218,912.88
预缴所得税	29,013,968.70	10,771,055.99
土地增值税	16,456,511.06	9,330,638.05
合 计	99,014,827.48	32,320,606.92

说明：期末余额为子公司预收房款按规定计提的税金，待确认收入时转销。

8、可供出售金融资产

项 目	期末数	期初数
可供出售权益工具	156,024,000.00	50,391,000.00
合 计	156,024,000.00	50,391,000.00

说明：根据本公司第六届董事会第十一次会议决议，公司使用自有资金认购风神轮胎股份有限公司（股票简称“风神股份”，股票代码 600469）非公开发行的股票，认购股份数量为 990 万股，认购价格为人民币 5.03 元/股，合计金额 49,797,000.00 元。按照上海证券交易所公布的该股票 2009 年 12 月 31 日收盘价 15.76 元/股计算的价值为 156,024,000.00 元，累计产生的公允价值变动 106,227,000.00 元计入资本公积，同时，确认递延所得税负债 15,934,050.00 元。

9、投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----



		购置或计提	自用房地产 或存货转入	处置	转为自用 房地产	
一、账面原值合计	113,382,789.31	--	--	--	--	113,382,789.31
房屋、建筑物	113,382,789.31	--	--	--	--	113,382,789.31
二、累计折旧和累计摊销合计	14,237,341.38	3,673,602.36	--	--	--	17,910,943.74
房屋、建筑物	14,237,341.38	3,673,602.36	--	--	--	17,910,943.74
三、投资性房地产账面净值合计	99,145,447.93	-3,673,602.36	--	--	--	95,471,845.57
房屋、建筑物	99,145,447.93	-3,673,602.36	--	--	--	95,471,845.57
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	--	--	--	--	--	--
房屋、建筑物	--	--	--	--	--	--
五、投资性房地产账面价值	99,145,447.93	-3,673,602.36	--	--	--	95,471,845.57
房屋、建筑物	99,145,447.93	-3,673,602.36	--	--	--	95,471,845.57

说明：投资性房地产本期折旧金额为 3,673,602.36 元。

10、固定资产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	1,737,071,577.47	577,011,643.61	26,026,209.58	2,288,057,011.50
房屋及建筑物	268,072,509.38	74,896,470.67	7,209,525.93	335,759,454.12
机器设备	1,250,528,887.11	419,348,580.40	15,175,463.64	1,654,702,003.87
自动化设备	3,808,431.95	--	22,205.45	3,786,226.50
动力设备	55,576,091.67	18,503,325.13	--	74,079,416.80
工业设备	21,148,903.77	--	--	21,148,903.77
运输设备	24,788,045.08	9,174,241.99	2,694,310.21	31,267,976.86
其他设备	113,148,708.51	55,089,025.42	924,704.35	167,313,029.58
二、累计折旧合计	557,948,919.16	126,048,264.17	13,254,263.11	670,742,920.22
房屋及建筑物	48,020,056.80	10,501,152.11	1,440,530.89	57,080,678.02
机器设备	415,108,963.86	91,190,124.81	9,800,186.84	496,498,901.83
自动化设备	2,125,761.30	297,563.09	14,768.09	2,408,556.30
动力设备	24,793,869.65	4,168,682.37	--	28,962,552.02
工业设备	10,648,184.63	2,012,984.36	--	12,661,168.99



运输设备	9,517,171.77	3,598,890.88	1,511,493.28	11,604,569.37
其他设备	47,734,911.15	14,278,866.55	487,284.01	61,526,493.69
三、固定资产账面净值合计	1,179,122,658.31	450,963,379.44	12,771,946.47	1,617,314,091.28
房屋及建筑物	220,052,452.58	64,395,318.56	5,768,995.04	278,678,776.10
机器设备	835,419,923.25	328,158,455.59	5,375,276.80	1,158,203,102.04
自动化设备	1,682,670.65	-297,563.09	7,437.36	1,377,670.20
动力设备	30,782,222.02	14,334,642.76	--	45,116,864.78
工业设备	10,500,719.14	-2,012,984.36	--	8,487,734.78
运输设备	15,270,873.31	5,575,351.11	1,182,816.93	19,663,407.49
其他设备	65,413,797.36	40,810,158.87	437,420.34	105,786,535.89
四、减值准备合计	4,300,886.53	--	4,300,886.53	--
房屋及建筑物	45,230.90	--	45,230.90	--
机器设备	3,867,130.24	--	3,867,130.24	--
自动化设备	--	--	--	--
动力设备	--	--	--	--
工业设备	--	--	--	--
运输设备	--	--	--	--
其他设备	388,525.39	--	388,525.39	--
五、固定资产账面价值合计	1,174,821,771.78	450,963,379.44	8,471,059.94	1,617,314,091.28
房屋及建筑物	220,007,221.68	64,395,318.56	5,723,764.14	278,678,776.10
机器设备	831,552,793.01	328,158,455.59	1,508,146.56	1,158,203,102.04
自动化设备	1,682,670.65	-297,563.09	7,437.36	1,377,670.20
动力设备	30,782,222.02	14,334,642.76	--	45,116,864.78
工业设备	10,500,719.14	-2,012,984.36	--	8,487,734.78
运输设备	15,270,873.31	5,575,351.11	1,182,816.93	19,663,407.49
其他设备	65,025,271.97	40,810,158.87	48,894.95	105,786,535.89

说明： 累计折旧本期增加 126,048,264.17 元，其中本年计提折旧金额 125,416,925.81 元；

本年由在建工程转入固定资产原价为 552,586,450.10 元；

固定资产中账面净值为 100,509 万元的房屋建筑物及机器设备已用作 40,000 万元长期借款的抵押；

本年增加的固定资产中，含本年新纳入合并范围的子公司北京盛世新业固定资产转



入，其中：固定资产原值 1,589,815.30 元，累计折旧 631,338.36 元，固定资产净值 958,476.94 元；

未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
钢帘线一二期厂房	旧产权证抵押在银行，暂无法办理	2010年6月
钢帘线三期厂房	旧产权证抵押在银行，暂无法办理	2010年6月
PC绞线厂房	旧产权证抵押在银行，暂无法办理	2010年6月
钢帘线四期厂房	旧产权证抵押在银行，暂无法办理	2010年6月
一分厂钢结构粗规格钢丝厂房	旧产权证抵押在银行，暂无法办理	2010年6月
八分厂钢结构原材料库	旧产权证抵押在银行，暂无法办理	2010年6月
一分厂钢结构水箱厂房	旧产权证抵押在银行，暂无法办理	2010年6月
六分厂工字轮仓库	旧产权证抵押在银行，暂无法办理	2010年6月
职工文体活动中心	旧产权证抵押在银行，暂无法办理	2010年6月
年产8.5万吨PC绞线一号厂房	旧产权证抵押在银行，暂无法办理	2010年6月
一分厂捻股工段一号厂房	旧产权证抵押在银行，暂无法办理	2010年6月
综合楼物资库	旧产权证抵押在银行，暂无法办理	2010年6月
钢帘线五期厂房	旧产权证抵押在银行，暂无法办理	2010年6月
年产8.5万吨PC绞线二号厂房	旧产权证抵押在银行，暂无法办理	2010年6月
六分厂工字轮厂房	旧产权证抵押在银行，暂无法办理	2010年6月
一分厂捻股工段二号厂房	旧产权证抵押在银行，暂无法办理	2010年6月

11、在建工程

(1) 在建工程明细

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
年产3万吨子午轮胎钢帘线	56,890,050.62	--	56,890,050.62	--	--	--
代建职工住宅楼	22,039,481.00	--	22,039,481.00	--	--	--
年产8.5万吨PC绞线生产线	11,890,254.12	--	11,890,254.12	8,304,996.90	--	8,304,996.90
综合办公楼	7,482,798.24	--	7,482,798.24	--	--	--
其他	1,790,462.56	--	1,790,462.56	537,318.93	--	537,318.93
年产2万吨子午轮胎钢帘线(五期)	--	--	--	307,563,693.36	--	307,563,693.36
钢丝、钢丝绳生产线更新改造	--	--	--	29,128,601.36	--	29,128,601.36



合计	100,093,046.54	--	100,093,046.54	345,534,610.55	--	345,534,610.55
----	----------------	----	----------------	----------------	----	----------------

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率%	期末数
年产3万吨子午轮胎钢帘线	--	56,890,050.62	--	--	--	--	--	56,890,050.62
代建职工住宅楼	--	22,039,481.00	--	--	--	--	--	22,039,481.00
年产8.5万吨PC钢绞生产线	8,304,996.90	56,146,862.00	52,561,604.78	--	--	--	--	11,890,254.12
综合办公楼	--	7,482,798.24	--	--	--	--	--	7,482,798.24
年产2万吨子午轮胎钢帘线(五期)	307,563,693.36	113,697,059.43	421,260,752.79	--	32,405,960.25	13,792,425.00	7.71	--
钢丝、钢丝绳生产线更新改造	29,128,601.36	42,075,908.66	71,204,510.02	--	--	--	--	--
合计	344,997,291.62	298,332,159.95	545,026,867.59	--	32,405,960.25	13,792,425.00		98,302,583.98

续：

工程名称	预算数	工程投入占预算比例%	工程进度%	资金来源
年产3万吨子午轮胎钢帘线	359,564,200.00	15.82	10	金融机构贷款及自筹
代建职工住宅楼	27,600,000.00	79.85	80	自筹
年产8.5万吨PC钢绞生产线	98,000,000.00	65.77	85	金融机构贷款及自筹
综合办公楼	19,000,000.00	39.38	60	自筹
年产2万吨子午轮胎钢帘线(五期)	320,000,000.00	131.64	100	金融机构贷款及自筹
钢丝、钢丝绳生产线更新改造	61,080,000.00	116.58	100	自筹
合计	885,244,200.00	--	--	

12、无形资产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	33,894,358.17	--	--	33,894,358.17
土地使用权	24,768,391.07	--	--	24,768,391.07
土地使用权	9,125,967.10	--	--	9,125,967.10
二、累计摊销合计	8,306,133.74	685,492.12	--	8,991,625.86
土地使用权	7,925,885.11	495,367.82	--	8,421,252.93
土地使用权	380,248.63	190,124.30	--	570,372.93



三、无形资产账面净值合计	25,588,224.43	--	685,492.12	24,902,732.31
土地使用权	16,842,505.96	--	495,367.82	16,347,138.14
土地使用权	8,745,718.47	--	190,124.30	8,555,594.17
四、减值准备合计	--	--	--	--
土地使用权	--	--	--	--
土地使用权	--	--	--	--
五、无形资产账面价值合计	25,588,224.43	--	685,492.12	24,902,732.31
土地使用权	16,842,505.96	--	495,367.82	16,347,138.14
土地使用权	8,745,718.47	--	190,124.30	8,555,594.17

说明：无形资产本年摊销金额为 685,492.12 元。

13、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末减值准备
投资北京福星惠誉形成的商誉	5,967,380.98	--	--	5,967,380.98	--
投资北京盛世新业形成的商誉	--	4,550,530.56	--	4,550,530.56	--
合计	5,967,380.98	4,550,530.56	--	10,517,911.54	--

14、长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少的原因
租赁房屋装修费	--	156,257.08	42,069.16	--	114,187.92	
开办费	--	7,506.44	7,506.44	--	--	
合计	--	163,763.52	49,575.60	--	114,187.92	

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	3,472,420.70	5,598,507.41
可抵扣亏损	386,765.06	--
小计	3,859,185.76	5,598,507.41



递延所得税负债：

计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	15,934,050.00	--
小计	15,934,050.00	--

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	2,101,654.21	683,866.28
可抵扣亏损	12,228,029.36	5,634,526.23
合计	14,329,683.57	6,318,392.51

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数	备注
2010年	--	--	
2011年	129,363.68	--	
2012年	838,202.68	324,034.66	
2013年	1,456,774.08	5,310,491.57	
2014年	9,803,688.92	--	
合计	12,228,029.36	5,634,526.23	

说明：期末未确认递延所得税资产的可抵扣亏损中含本年新纳入合并范围的子公司北京盛世新业可抵扣亏损 1,623,152.02 元，其中：2011 年到期金额 129,363.68 元，2012 年到期金额 838,202.68 元，2013 年到期金额 655,585.66 元。

(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
可抵扣暂时性差异	
资产减值准备	21,595,068.09
可抵扣亏损	13,775,089.60
小计	35,370,157.69
应纳税暂时性差异	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	106,227,000.00
小计	106,227,000.00

16、资产减值准备明细



项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
(1) 坏账准备	17,512,068.41	2,045,976.31	4,330,178.65	211,149.79	15,016,716.29
(2) 存货跌价准备	16,031,970.72	6,578,351.81	--	16,031,970.72	6,578,351.81
(3) 固定资产减值准备	4,300,886.53	--	--	4,300,886.53	--
合计	37,844,925.66	8,624,328.12	4,330,178.65	20,544,007.04	21,595,068.09

说明：坏账准备本年增加中含本年新纳入合并范围的子公司北京盛世新业合并日已计提的其他应收款坏账准备余额 600,000.00 元。

17、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、用于担保的资产				
1、货币资金	159,078,798.16	1,713,841,051.87	1,628,319,947.03	244,599,903.00
2、应收账款	88,862,280.16	169,785,344.75	187,698,950.61	70,948,674.30
3、固定资产	1,112,255,755.34	--	107,157,407.69	1,005,098,347.65
合计	1,360,196,833.66	1,883,626,396.62	1,923,176,305.33	1,320,646,924.95

说明：资产所有权受到限制的原因：

货币资金系银行承兑汇票保证金及定期存单；

应收账款及固定资产用于银行借款抵押；

截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司开发成本中“水岸星城”项目部分项目用地及在建项目、“福星惠誉·国际城”项目的部分项目用地、“恩施福星城”项目的部分项目用地及在建项目、“孝感福星城”项目的部分项目用地及在建项目已用于 62,653.89 万元银行借款抵押。

18、短期借款

项目	期末数	期初数
质押借款	60,000,000.00	--
抵押借款	--	80,000,000.00
保证借款	270,000,000.00	209,000,000.00
信用借款	100,000,000.00	--
合计	430,000,000.00	289,000,000.00



说明： 质押借款 6,000 万元系以账面余额 70,948,674.30 元的应收账款为质押物，详见附注五、3；

保证借款 27,000 万元系本公司母公司福星集团控股有限公司提供连带责任保证。

19、应付票据

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	809,150,620.53	577,210,800.00

说明： 截至 2009 年 12 月 31 日止，一年内将到期的票据金额为 809,150,620.53 元；

期末金额重大的应付票据明细如下：

银行承兑汇票号码	收款单位	出票日期	票据到期日	金额
05679561	湖北佳信物贸股份有限公司	2009.08.12	2010.02.12	12,000,000.00
01561759	湖北佳信物贸股份有限公司	2009.07.10	2010.01.10	10,000,000.00
01700045	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.08.05	2010.02.05	10,000,000.00
01700046	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.08.05	2010.02.05	10,000,000.00
01700047	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.08.05	2010.02.05	10,000,000.00
01700050	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.08.05	2010.02.05	10,000,000.00
01700051	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.08.05	2010.02.05	10,000,000.00
01564344	湖北恒兴利商贸有限公司	2009.11.23	2010.05.23	10,000,000.00
01564345	湖北恒兴利商贸有限公司	2009.11.23	2010.05.23	10,000,000.00
01564346	湖北恒兴利商贸有限公司	2009.11.24	2010.05.23	10,000,000.00
01564347	湖北恒兴利商贸有限公司	2009.11.24	2010.05.23	10,000,000.00
01564626	湖北恒兴利商贸有限公司	2009.12.09	2010.06.09	10,000,000.00
01564627	湖北恒兴利商贸有限公司	2009.12.09	2010.06.09	10,000,000.00
01193361	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.07.17	2010.01.17	10,000,000.00
01193362	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.07.17	2010.01.17	10,000,000.00
01193363	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.07.17	2010.01.17	10,000,000.00
01193364	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.07.17	2010.01.17	10,000,000.00
01193365	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.07.17	2010.01.17	10,000,000.00
01193367	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.07.17	2010.01.17	10,000,000.00
01701867	湖北佳信物贸股份有限公司	2009.08.25	2010.02.25	10,000,000.00
01701876	湖北佳信物贸股份有限公司	2009.08.25	2010.02.25	10,000,000.00
01701875	湖北佳信物贸股份有限公司	2009.08.25	2010.02.25	10,000,000.00



01701871	湖北佳信物贸股份有限公司	2009.08.25	2010.02.25	10,000,000.00
01701869	湖北佳信物贸股份有限公司	2009.08.25	2010.02.25	10,000,000.00
01704359	湖北省电力公司汉川市供电公司	2009.12.23	2010.06.23	10,000,000.00
05679562	湖北佳信物贸股份有限公司	2009.08.12	2010.02.12	10,000,000.00
05679563	湖北佳信物贸股份有限公司	2009.08.12	2010.02.12	10,000,000.00
05684319	湖北省电力公司汉川市供电公司	2009.11.23	2010.05.23	10,000,000.00
05684337	湖北恒兴利商贸有限公司	2009.12.03	2010.06.03	10,000,000.00
05684338	湖北恒兴利商贸有限公司	2009.12.03	2010.06.03	10,000,000.00
05684339	湖北恒兴利商贸有限公司	2009.12.03	2010.06.03	10,000,000.00
05679561	湖北佳信物贸股份有限公司	2009.08.12	2010.02.12	12,000,000.00
01561759	湖北佳信物贸股份有限公司	2009.07.10	2010.01.10	10,000,000.00
01700045	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.08.05	2010.02.05	10,000,000.00
01700046	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.08.05	2010.02.05	10,000,000.00
01700047	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.08.05	2010.02.05	10,000,000.00
01700050	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.08.05	2010.02.05	10,000,000.00
01700051	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.08.05	2010.02.05	10,000,000.00
01564344	湖北恒兴利商贸有限公司	2009.11.23	2010.05.23	10,000,000.00
01564345	湖北恒兴利商贸有限公司	2009.11.23	2010.05.23	10,000,000.00
01564346	湖北恒兴利商贸有限公司	2009.11.24	2010.05.23	10,000,000.00
01564347	湖北恒兴利商贸有限公司	2009.11.24	2010.05.23	10,000,000.00
01564626	湖北恒兴利商贸有限公司	2009.12.09	2010.06.09	10,000,000.00
01564627	湖北恒兴利商贸有限公司	2009.12.09	2010.06.09	10,000,000.00
01193361	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.07.17	2010.01.17	10,000,000.00
01193362	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.07.17	2010.01.17	10,000,000.00
01193363	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.07.17	2010.01.17	10,000,000.00
01193364	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.07.17	2010.01.17	10,000,000.00
01193365	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.07.17	2010.01.17	10,000,000.00
01193367	江苏沙钢物资贸易有限公司	2009.07.17	2010.01.17	10,000,000.00
01701867	湖北佳信物贸股份有限公司	2009.08.25	2010.02.25	10,000,000.00
01701876	湖北佳信物贸股份有限公司	2009.08.25	2010.02.25	10,000,000.00
01701875	湖北佳信物贸股份有限公司	2009.08.25	2010.02.25	10,000,000.00
01701871	湖北佳信物贸股份有限公司	2009.08.25	2010.02.25	10,000,000.00
01701869	湖北佳信物贸股份有限公司	2009.08.25	2010.02.25	10,000,000.00
01704359	湖北省电力公司汉川市供电公司	2009.12.23	2010.06.23	10,000,000.00



05679562	湖北佳信物贸股份有限公司	2009.08.12	2010.02.12	10,000,000.00
05679563	湖北佳信物贸股份有限公司	2009.08.12	2010.02.12	10,000,000.00
05684319	湖北省电力公司汉川市供电公司	2009.11.23	2010.05.23	10,000,000.00
05684337	湖北恒兴利商贸有限公司	2009.12.03	2010.06.03	10,000,000.00
05684338	湖北恒兴利商贸有限公司	2009.12.03	2010.06.03	10,000,000.00
05684339	湖北恒兴利商贸有限公司	2009.12.03	2010.06.03	10,000,000.00
合 计				624,000,000.00

20、应付账款

(1) 账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	150,005,487.41	79.17	183,220,771.20	90.39
1至2年	27,529,528.81	14.53	9,210,692.02	4.54
2至3年	5,076,251.28	2.68	6,295,520.34	3.11
3年以上	6,862,527.66	3.62	3,980,888.06	1.96
合计	189,473,795.16	100.00	202,707,871.62	100.00

(2) 截至 2009 年 12 月 31 日止，应付账款中不存在欠付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款主要系建筑工程尾款。

21、预收款项

(1) 账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	936,517,414.04	99.43	229,440,172.77	99.67
1至2年	4,579,818.59	0.49	173,779.07	0.08
2至3年	37,213.57	0.00	28,448.13	0.01
3年以上	742,131.59	0.08	550,952.86	0.24
合计	941,876,577.79	100.00	230,193,352.83	100.00
其中：预收房款	929,885,792.26	98.73	226,037,792.91	98.19

(2) 预收房款按开发项目列示

项目名称	2009.12.31	2008.12.31	(预计)竣工时间	预(销)售比例
------	------------	------------	----------	---------



				(%)
水岸星城	163,143,563.26	178,630,361.91	2010.06	89.49
孝感福星城	125,402,853.00	16,363,801.00	2011.08	59.24
恩施福星城	57,139,304.00	20,981,061.00	2012.12	20.56
咸宁福星城	112,053,405.00	5,121,831.00	2013.12	10.02
汉口春天	12,917,745.00	1,148,738.00	2008.12	98.06
福星惠 誉·国际城	453,684,922.00	--	2015.06	9.95
其他项目	5,544,000.00	3,792,000.00		
合计	929,885,792.26	226,037,792.91		

(3) 截至 2009 年 12 月 31 日止，预收款项中不存在预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或关联方的款项。

(4) 账龄超过 1 年的预收款项主要为本公司预售地下停车位收取的定金，尚未结转收入。

22、应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	6,272,647.68	109,215,326.11	107,238,519.45	8,249,454.34
(2) 职工福利费	--	10,958,150.68	10,958,150.68	--
(3) 社会保险费	1,107,529.04	8,867,417.03	8,638,020.05	1,336,926.02
其中： 医疗保险费	54,082.86	627,311.60	626,930.60	54,463.86
基本养老保险费	1,041,075.19	7,564,255.98	7,335,406.00	1,269,925.17
年金缴费	--	6,771.00	6,771.00	--
失业保险费	12,370.99	72,886.50	72,720.50	12,536.99
工伤保险费	--	545,077.60	545,077.60	--
生育保险费	--	51,114.35	51,114.35	--
(4) 住房公积金	--	29,334.00	29,334.00	--
(5) 辞退福利	--	375,347.22	375,347.22	--
(6) 工会经费和职工教育经费	1,000,636.39	531,757.63	466,854.94	1,065,539.08
(7) 非货币性福利	--	--	--	--
(8) 其他	--	--	--	--
其中：以现金结算的股份支付	--	--	--	--
合计	8,380,813.11	129,977,332.67	127,706,226.34	10,651,919.44

说明：本公司预计于 2010 年 2 月支付应付职工薪酬 800 万元左右。



23、应交税费

税项	期末数	期初数
增值税	31,054,561.57	28,799,929.96
企业所得税	175,157,281.36	193,316,408.05
城市维护建设税	5,286,403.96	4,368,696.76
营业税	81,076,001.64	57,671,867.48
个人所得税	-603,895.03	-1,037,147.17
教育费附加	3,052,424.80	2,392,485.13
堤防费	1,939,323.65	1,318,008.50
地方教育发展费	1,924,069.06	1,317,387.65
平抑副食品价格基金	1,505,009.94	1,118,430.73
土地增值税	4,966,852.25	10,178,420.54
土地使用税	3,483,216.60	--
其他	59,757.92	60,367.74
合计	308,901,007.72	299,504,855.37

24、应付利息

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	1,689,156.10	--
短期借款应付利息	209,450.00	--
合计	1,898,606.10	--

25、应付股利

股东名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
孝感市产权交易中心	1,179,628.00	1,179,628.00	对方尚未到公司结算
湖北鑫诚工贸有限公司	699,270.00	699,270.00	对方尚未到公司结算
社会公众股	240,000.20	240,000.20	
合计	2,118,898.20	2,118,898.20	

26、其他应付款

(1) 账龄分析



账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	38,018,469.70	53.15	2,797,526.84	43.99
1至2年	13,118,956.56	18.34	2,005,980.49	31.54
2至3年	19,141,266.72	26.76	1,136,126.91	17.87
3年以上	1,249,372.54	1.75	419,520.30	6.60
合计	71,528,065.52	100.00	6,359,154.54	100.00

- (2) 截至 2009 年 12 月 31 日止，其他应付款中不存在应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方款项。
- (3) 账龄超过 1 年的其他应付款主要系工程质量保证金及本年列入合并范围的子公司北京盛世新业欠股东和其他单位的款项。
- (4) 期末大额其他应付款明细如下：

单位名称	期末数	账龄	款项性质
北京贵源房地产开发有限公司	26,000,000.00	1年以内	借款
北京裕泰房地产开发有限公司	21,232,315.00	1-3年	借款
上海中住置业开发有限公司	13,853,586.68	1-2年	借款
合计	61,085,901.68		

27、一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	90,000,000.00	129,569,700.00

(1) 一年内到期的长期借款分类

项目	期末数	期初数
抵押借款	50,000,000.00	79,569,700.00
保证借款	40,000,000.00	50,000,000.00
合计	90,000,000.00	129,569,700.00

说明：抵押借款 5,000 万元系以“孝感福星城”项目部分在建项目作抵押物；

保证借款 4,000 万元系本公司实际控制人湖北省汉川市钢丝绳厂提供连带责任保证。

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	期末余额	期初余额
------	-------	-------	----	-----	------	------



中国工商银行孝感牡丹支行	2008/4/1	2010/4/1	人民币	5.54	50,000,000.00	--
中国工商银行股份有限公司汉川支行	2008/3/28	2010/3/19	人民币	5.40	20,000,000.00	--
中国工商银行股份有限公司汉川支行	2008/4/1	2010/3/19	人民币	5.40	20,000,000.00	--
招商银行股份有限公司武汉首义支行	2007/1/19	2009/1/19	人民币	6.30	--	50,000,000.00
武汉市商业银行行航空路支行	2007/8/12	2009/8/10	人民币	7.29	--	79,569,700.00
合计					90,000,000.00	129,569,700.00

28、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,026,538,900.00	1,045,533,420.00
保证借款	1,636,000,000.00	959,000,000.00
小计	2,662,538,900.00	2,004,533,420.00
减：一年内到期的长期借款	90,000,000.00	129,569,700.00
合计	2,572,538,900.00	1,874,963,720.00

说明：抵押借款中 40,000 万元系固定资产作为抵押物；28,780 万元系以“福星惠誉国际城”项目的部分项目用地作为抵押物；12,873.89 万元系以“水岸星城”五期项目用地及部分在建项目作为抵押物；10,000 万元系以“恩施福星城”项目的项目用地及部分在建项目作为抵押物；11,000 万元(其中：一年内到期的长期借款 5,000 万元)系以“孝感福星城”项目的部分项目用地及在建项目作为抵押物；

保证借款 94,600 万元(其中一年内到期的长期借款 4,000 万元)系本公司实际控制人湖北省汉川市钢丝绳厂提供连带责任保证；30,000 万元系本公司母公司福星集团控股有限公司提供连带责任担保；其他保证借款 39,000 万元系福星惠誉为其下属子公司提供保证。

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	期末余额	期初余额
中国工商银行武汉徐家棚支行	2009/9/30	2012/9/28	人民币	5.40	300,000,000.00	--
湖北省农村信用社	2009/12/16	2012/12/16	人民币	5.40	300,000,000.00	--
中国工商银行武汉徐家棚支行	2009/6/16	2012/6/16	人民币	5.40	287,800,000.00	--
中国农业银行汉川市支行	2008/1/1	2011/12/31	人民币	5.94	145,000,000.00	--



中国民生银行武汉分行	2009/1/20	2011/1/20	人民币	5.94	128,738,900.00	--
汉川市农村信用合作社	2007/11/29	2009/11/29	人民币	7.47	--	285,000,000.00
中国民生银行发展支行	2008/9/26	2011/9/26	人民币	7.87	--	200,000,000.00
中国农业银行汉川市支行	2008/9/24	2014/9/23	人民币	7.74	--	150,000,000.00
中国农业银行东湖支行	2008/2/18	2010/7/23	人民币	7.29	--	100,000,000.00
中国工商银行股份有限公司孝感牡丹支行	2008/5/8	2010/4/8	人民币	7.75	--	80,000,000.00
合计					1,161,538,900.00	815,000,000.00

29、专项应付款

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注
科技三项经费	980,000.00	--	980,000.00	--	

30、其他非流动负债

项目	期末数	期初数
应交所得税	--	9,253,905.85
合计	--	9,253,905.85

说明：本公司子公司福星惠誉 2005 年以土地使用权认缴湖北福星惠誉新增注册资本 194,680,000.00 元，该土地账面价值 54,469,305.27 元，确认资产转让所得 140,210,694.73 元，应交所得税 46,269,529.26 元；按五个纳税年度缴纳，本年为第五个纳税年度。

31、股本

股份类别	期初数	本期增减 (+、-)				期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	
股份总数	705,227,650				4,752,000	709,979,650

说明：根据公司第六届第二十二次董事会会议决议，经公司董事会申请、深圳证券交易所确认、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司核准登记的公司《股票期权激励计划》的第二个行权期股票期权行权条件达到，公司向股票期权激励计划的激励对象定向发行股票，增加股本人民币 4,752,000.00 元；本次股本增加已由京都天华会计师事务所有限公司出具京都天华验字（2009）第 102 号验资报告验证。



32、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	1,367,531,570.75	24,952,752.00	--	1,392,484,322.75
其他资本公积	82,196,311.93	93,993,356.14	8,273,232.00	167,916,436.07
其中：股票期权	20,048,149.46	4,294,406.14	8,273,232.00	16,069,323.60
合计	1,449,727,882.68	118,946,108.14	8,273,232.00	1,560,400,758.82

说明：股本溢价增加系本年股票期权激励计划行权产生，其中：a、本次行权增发股份产生溢价 16,679,520.00 元；b、从其他资本公积转入股本溢价 8,273,232.00 元；

其他资本公积增加系 a、本年可供出售金融资产公允价值变动 89,698,950.00 元；b、本年确认的股份支付费用 4,294,406.14 元，详见附注七、1。

33、盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	294,452,459.24	10,547,330.48	--	304,999,789.72
任意盈余公积	7,822,065.47	--	--	7,822,065.47
合计	302,274,524.71	10,547,330.48	--	312,821,855.19

34、未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,118,645,644.37	929,947,397.94	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	--	
调整后年初未分配利润	1,118,645,644.37	929,947,397.94	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	336,377,731.69	330,369,143.34	
减：提取法定盈余公积	10,547,330.48	89,148,131.91	10%
提取任意盈余公积	--	--	
应付普通股股利	70,522,765.00	52,522,765.00	
转作股本的普通股股利	--	--	
期末未分配利润	1,373,953,280.58	1,118,645,644.37	
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	42,180,921.70	76,604,684.81	

35、营业收入和营业成本



(1) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	4,095,773,497.68	3,200,559,674.93
其他业务收入	1,556,142.99	866,218.12
主营业务成本	3,082,453,947.82	2,248,309,987.84
其他业务成本	--	9,138.06

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产	2,019,955,598.50	1,330,286,384.90	1,427,970,055.63	831,418,581.59
金属制品	2,075,817,899.18	1,752,167,562.92	1,772,589,619.30	1,416,891,406.25
合计	4,095,773,497.68	3,082,453,947.82	3,200,559,674.93	2,248,309,987.84

主营业务(房地产)

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
城市花园	3,241,395.00	3,159,999.18	2,889,174.00	2,986,094.94
金色华府	--	--	105,000.00	537,398.87
汉口春天	31,181,655.00	16,596,507.25	240,747,565.00	124,318,275.75
水岸星城	1,326,605,402.00	942,336,190.50	934,537,620.00	523,719,194.60
孝感福星城	261,178,279.50	178,118,078.06	239,169,483.50	178,221,305.15
福星惠誉·国际城	220,061,700.00	53,296,442.76	--	--
恩施福星城	114,572,402.00	86,974,000.84	--	--
咸宁福星城	63,114,765.00	49,805,166.31	--	--
房屋租赁	--	--	10,521,213.13	1,636,312.28
合计	2,019,955,598.50	1,330,286,384.90	1,427,970,055.63	831,418,581.59

主营业务(金属制品)

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本



子午轮胎钢帘线系列	791,725,247.34	595,207,267.00	672,059,878.47	481,895,205.90
钢绞线系列	945,072,107.44	841,415,872.31	647,384,622.62	555,407,786.28
钢丝绳系列	191,375,535.53	177,451,097.42	251,434,679.16	211,824,568.10
钢丝系列	147,645,008.87	138,093,326.19	201,710,439.05	167,763,845.97
合计	2,075,817,899.18	1,752,167,562.92	1,772,589,619.30	1,416,891,406.25

(3) 主营业务(分地区)

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
西北地区	23,409,310.31	21,472,435.05	42,303,595.00	30,352,387.59
华中地区	2,823,202,320.85	2,027,109,480.36	2,041,339,962.67	1,322,248,417.95
华东地区	178,095,462.34	157,970,675.60	63,811,433.74	49,862,578.95
东北地区	20,517,505.81	16,519,985.93	29,451,515.30	22,371,651.88
西南地区	50,308,116.32	45,270,301.24	57,730,649.24	44,317,225.58
华南地区	139,740,684.45	124,706,570.62	174,999,461.26	140,699,077.42
华北地区	743,220,111.94	582,839,012.73	575,590,558.78	457,654,732.31
出口地区	117,279,985.66	106,565,486.29	215,332,498.94	180,803,916.16
合计	4,095,773,497.68	3,082,453,947.82	3,200,559,674.93	2,248,309,987.84

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例%
山东玲珑轮胎有限公司	267,642,441.34	6.53
中铁十二局京沪高铁土建工程四标段项目经理部	234,731,021.53	5.73
青岛双星轮胎工业有限公司	174,935,593.28	4.27
风神轮胎股份有限公司	157,471,338.07	3.84
中铁三局京沪高铁土建工程五标项目经理部	98,297,788.89	2.40
合计	933,078,183.11	22.77

36、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	101,957,914.19	73,325,686.63	应税收入 5%
城市维护建设税	7,724,877.56	4,778,841.01	应纳流转税 1%、纳入合并范围的子公司 7%
教育费附加	4,822,208.05	3,687,961.41	应纳流转税 3%
堤防费	1,924,459.16	944,707.77	应纳流转税 2%
地方教育发展费	2,023,379.58	1,183,877.25	应税收入 1‰



平抑副食品价格基金	1,600,166.11	944,707.77	应税收入 1%
土地增值税	43,480,123.75	32,840,236.28	应税收入预征 0.5-2%
关税	483,496.93	2,127,488.60	
其他	--	239,169.47	
合计	164,016,625.33	120,072,676.19	

37、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	174,739,059.88	168,164,885.84
减：利息资本化	64,881,552.88	71,660,504.41
减：利息收入	9,934,388.59	10,854,990.73
承兑汇票贴息	7,542,439.71	10,747,311.61
汇兑损失	--	3,833,692.60
减：汇兑收益	107,017.65	--
手续费	4,541,868.00	4,782,804.83
其他	549,850.01	122,334.00
合计	112,450,258.48	105,135,533.74

说明：利息资本化金额已计入存货和在建工程。本年用于计算确定在建工程借款费用资本化金额的资本化率为 7.71%；用于计算确定开发成本借款费用资本化金额的资本化率为 5.4%-6.36%。

38、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
(1) 坏账损失	-2,884,202.34	10,622,974.39
(2) 存货跌价损失	6,578,351.81	15,120,141.25
合计	3,694,149.47	25,743,115.64

39、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-435,452.31	-4,290,974.33
处置长期股权投资产生的投资收益	16,554.43	534,248.14
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	990,000.00	--



其他	--	9,980.10
合计	571,102.12	-3,746,746.09

说明：本年处置长期股权投资产生的投资收益 16,554.43 元，详见附注十一、2（2）；持有可供出售金融资产期间取得的投资收益 990,000.00 元为本公司持有“风神股份”股票期间的现金分红。

40、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	1,319,664.42	24,540.00
其中：固定资产处置利得	1,319,664.42	24,540.00
政府补助	2,211,098.24	1,722,000.00
盘盈利得	490,457.46	2,688,087.14
合计	4,021,220.12	4,434,627.14

其中，政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
企业奖励资金	--	1,050,000.00
技术改造奖励	--	672,000.00
科技三项经费	980,000.00	--
子午轮胎技改款	400,000.00	--
集成应用示范项目技术支持经费	200,000.00	--
外贸开拓资金	180,098.24	--
08 年出口创汇奖	157,000.00	--
欧盟反倾销补贴款	100,000.00	--
08 年度名牌产品和质量振兴奖励资金	100,000.00	--
其他	94,000.00	--
合计	2,211,098.24	1,722,000.00

41、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	2,484,922.65	1,986,238.86
其中：固定资产处置损失	2,484,922.65	1,986,238.86
债务重组损失	--	6,000.00



对外捐赠	990,000.00	2,300,000.00
非常损失	508,761.99	2,263,273.12
合计	3,983,684.64	6,555,511.98

42、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	107,910,017.13	92,483,765.83
递延所得税调整	1,739,321.65	-3,109,442.90
合计	109,649,338.78	89,374,322.93

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	444,392,006.95	419,933,418.74
按法定(或适用)税率计算的所得税费用(利润总额*15%)	66,658,801.04	62,990,012.81
某些子公司适用不同税率的影响	41,350,979.88	33,452,435.40
对以前期间当期所得税的调整	-728,454.83	6,790.23
归属于合营企业和联营企业的损益	--	643,646.15
无须纳税的收入	-85,665.32	--
不可抵扣的费用	1,736,934.32	3,141,503.45
税率变动的影响对期初递延所得税余额的影响	--	883,200.24
利用以前期间的税务亏损	-1,088,651.74	-1,600,927.37
国产设备抵扣	--	-10,915,259.95
未确认递延所得税资产的资产减值	-56,235.40	102,579.94
未确认递延所得税的税务亏损	1,834,204.41	845,178.93
其他	27,426.42	-174,836.90
所得税费用	109,649,338.78	89,374,322.93

43、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程



项目	代码	本期发生额	上期发生额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	336,377,731.69	330,369,143.34
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	6,842,377.81	49,801.92
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	329,535,353.88	330,319,341.42
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3	--	--
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	P4	--	--
期初股份总数	S0	705,227,650.00	525,227,650.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	--	--
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	4,752,000.00	180,000,000.00
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	1	5
报告期因回购等减少股份数	Sj	--	--
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	--	--
报告期缩股数	Sk	--	--
报告期月份数	M0	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si \cdot \frac{Mi}{M0}-Sj \cdot \frac{Mj}{M0}-Sk$	705,623,650.00	600,227,650.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1	1,479,352.42	4,085,478.38
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	X2=S+X1	707,103,002.42	604,313,128.38
其中：可转换公司债转换而增加的普通股加权数		--	--
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		1,479,352.42	4,085,478.38
回购承诺履行而增加的普通股加权数		--	--
归属于公司普通股股东的基本每股收益	Y1=P1/S	0.48	0.55
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	Y2=P2/S	0.47	0.55
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y3=(P1+P3)/X2$	0.48	0.55



扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y4 = (P2 + P4) / X2$	0.47	0.55
----------------------------	-----------------------	------	------

44、其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	105,633,000.00	594,000.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	15,934,050.00	--
合计	89,698,950.00	594,000.00

45、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	39,096,788.44	501,242,475.69
利息收入	9,934,388.59	8,617,528.75
营业外收入	62,623.65	1,870,203.14
政府补助	2,211,098.24	1,722,000.00
收到银行承兑汇票保证金	80,263,972.36	--
合计	131,568,871.28	513,452,207.58

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付银行承兑汇票保证金	102,505,477.22	80,263,972.36
保证金、暂借款、代垫款	36,030,237.23	10,993,209.60
广告费用	50,240,569.29	57,822,152.96
运输费	51,352,125.62	40,569,544.74
招待费用	8,023,016.03	8,649,336.66
差旅费	13,142,110.38	6,400,677.90
营业外支出	1,999,281.15	3,833,325.17
财务费用-手续费	4,541,868.00	4,903,294.33
其他	66,564,629.94	62,302,203.28
合计	334,399,314.86	275,737,717.00

46、现金流量表补充资料



(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	336,377,731.69	330,369,143.34
加：少数股东本期收益	-1,635,063.52	189,952.47
加：资产减值准备	3,694,149.47	25,743,115.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折 耗	129,090,528.17	117,929,844.31
无形资产摊销	685,492.12	685,492.12
长期待摊费用摊销	49,575.60	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收 益以“-”号填列)	1,165,258.23	1,900,708.95
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	--	60,989.91
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	--	--
财务费用(收益以“-”号填列)	109,750,489.35	100,225,732.94
投资损失(收益以“-”号填列)	-571,102.12	3,746,746.09
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	1,739,321.65	-3,109,442.90
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	--	--
存货的减少(增加以“-”号填列)	-232,343,354.74	-1,307,741,727.49
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,493,054,967.80	-2,360,775,152.26
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,608,070,632.18	3,180,228,340.97
其他	-17,947,098.72	-70,030,631.47
经营活动产生的现金流量净额	-554,019,408.14	19,423,112.62
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
3、现金及净变动情况：		
现金的期末余额	465,342,310.98	920,300,608.62
减：现金的期初余额	920,300,608.62	447,387,742.17
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-454,958,297.64	472,912,866.45

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息



项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	28,800,000.00	--
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	28,800,000.00	--
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,349,709.75	--
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	27,450,290.25	--
4. 取得子公司的净资产	--	--
流动资产	156,762,035.42	--
非流动资产	1,114,734.02	--
流动负债	64,609,579.33	--
非流动负债	--	--
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	40,000,000.00	54,578,553.34
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	40,000,000.00	54,578,553.34
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	39,979,306.96	3,079,846.32
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	20,693.04	51,498,707.02
4. 处置子公司的净资产		
流动资产	49,979,306.96	90,024,820.03
非流动资产	--	705,784,132.36
流动负债	--	529,192,863.59
非流动负债	--	--

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	465,342,310.98	920,300,608.62
其中：库存现金	3,535,096.32	3,044,569.79
可随时用于支付的银行存款	319,712,788.88	838,441,213.03
可随时用于支付的其他货币资金	142,094,425.78	78,814,825.80
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	465,342,310.98	920,300,608.62

(4) 货币资金与现金和现金等价物的调节



列示于现金流量表的现金及现金等价物包括：	金额
期末货币资金	567,847,788.20
减：使用受到限制的存款	102,505,477.22
加：持有期限不超过三个月的国债投资	--
期末现金及现金等价物余额	465,342,310.98
减：期初现金及现金等价物余额	920,300,608.62
现金及现金等价物净增加/（减少）额	-454,958,297.64

47、分部报告

分部利润或亏损、资产及负债

2009年度	房地产行业	金属制品行业	其他	抵销	合计
营业收入	2,019,955,598.50	2,077,374,042.17	--	--	4,097,329,640.67
其中：对外交易收入	2,019,955,598.50	2,077,374,042.17	--	--	4,097,329,640.67
营业费用	71,843,073.75	120,794,796.72	--	--	192,637,870.47
营业利润/(亏损)	404,156,385.02	110,300,962.89	-102,876.44	-70,000,000.00	444,354,471.47
资产总额	6,335,304,292.75	6,397,839,267.47	46,529,990.36	-3,334,375,944.98	9,445,297,605.60
负债总额	3,909,207,895.24	2,825,007,623.40	11,632,866.80	-1,301,775,944.98	5,444,072,440.46
补充信息：					
资本性支出	5,476,034.81	451,025,865.60	575,442.18	--	457,077,342.59
折旧和摊销费用	6,797,784.47	123,020,304.98	7,506.44	--	129,825,595.89
资产减值损失	2,834,095.37	814,562.10	45,492.00	--	3,694,149.47

2008年度	房地产行业	金属制品行业	其他	抵销	合计
营业收入	1,427,970,055.63	1,773,455,837.42	--	--	3,201,425,893.05
其中：对外交易收入	1,427,970,055.63	1,773,455,837.42	--	--	3,201,425,893.05
营业费用	84,053,990.29	97,682,135.17	--	--	181,736,125.46
营业利润/(亏损)	326,304,499.83	895,749,803.75	--	-800,000,000.00	422,054,303.58
资产总额	4,667,718,461.58	5,795,571,786.48	--	-3,247,171,852.47	7,216,118,395.59
负债总额	2,506,699,365.68	2,373,115,558.31	--	-1,249,571,852.47	3,630,243,071.52
补充信息：					
资本性支出	1,421,027.00	177,652,992.61	--	--	179,074,019.61
折旧和摊销费用	8,747,906.72	109,867,429.71	--	--	118,615,336.43
资产减值损失	2,541,713.40	23,201,402.24	--	--	25,743,115.64



六、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	组织机构代码
福星集团控股有限公司	控股股东	有限责任	湖北省汉川市	谭功炎	实业投资	67037380 -X

续：

母公司名称	注册资本 (万元)	母公司对本公 司持股比例%	母公司对本公 司表决权比例%	本公司最终控制方
福星集团控股有限公司	40,000	26.11	26.11	湖北省汉川市钢丝绳厂

2、本公司的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资 本(万 元)	持股 比例 %	表决权 比例%	组织机构代 码
福星惠誉房地 产有限公司	直接 控股	有限 责任	湖北省 武汉市	谭少群	房地 产开 发	70,000	100	100	72576851-9
湖北福星惠 誉置业有限 公司	间接 控股	有限 责任	湖北省 武汉市	谭少群	房地 产开 发	30,000	100	100	75340129-8
孝感福星惠 誉房地产有 限公司	间接 控股	有限 责任	湖北省 孝感市	谭少群	房地 产开 发	30,000	100	100	79591677-5
恩施福星惠 誉房地产有 限公司	间接 控股	有限 责任	湖北省 恩施市	谭功炎	房地 产开 发	30,000	100	100	66549139-3
咸宁福星惠 誉房地产有 限公司	间接 控股	有限 责任	湖北省 咸宁市	谭功炎	房地 产开 发	14,000	100	100	66767825-8
湖北福星惠 誉汉阳房地 产有限公司	间接 控股	有限 责任	湖北省 武汉市	谭功炎	房地 产开 发	30,000	100	100	66767040-8
湖北联立投 资有限公司	间接 控股	有限 责任	湖北省 武汉市	倪扩斌	实 业投 资	2,000	100	100	79591281-1
湖北福星惠 誉学府置业 有限公司	间接 控股	有限 责任	湖北省 武汉市	谭少群	房地 产开 发	10,000	100	100	69534645-3
内蒙古福星 惠誉房地 产有限公司	间接 控股	有限 责任	呼和浩 特市	谭功炎	房地 产开 发	20,000	100	100	67066159-6



湖北福星惠誉洪山房地产有限公司	间接控股	有限责任	湖北省武汉市	谭少群	房地产开发	40,000	100	100	67039047-4
湖北福星惠誉不动产有限公司	间接控股	有限责任	湖北省武汉市	谭少群	房地产开发	10,000	100	100	68265142-4
武汉福星惠誉置业有限公司	间接控股	有限责任	湖北省武汉市	谭少群	房地产开发	30,000	100	100	68882055-9
北京福星惠誉房地产有限公司	间接控股	有限责任	北京市	谭少群	房地产开发	10,000	100	100	75466528-7
北京盛世新业房地产有限公司	间接控股	有限责任	北京市	刘新华	房地产开发	10,000	51	51	79065249-1
江苏名鼎商贸有限公司	直接控股	有限责任	江苏省苏州市	张守华	钢材、五金交电、金属材料等购销	3,000	100	100	69788698-X
汉川市福星科技机电有限公司	直接控股	有限责任	湖北省汉川市	谭少年	机电设备制造	500	100	100	69177634-1

3、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
湖北省汉川市钢丝绳厂	最终控制方	72203209-8
汉川市铁路货场有限公司	同一控股股东	78819220-3
武汉银湖科技发展有限公司	同一控股股东	73750328-6
武汉市福星生物药业有限公司	同一控股股东	77078399-3
湖北福星生物科技有限公司	同一控股股东	78445655-8
湖北江汉热电有限公司	同一实际控制人	67037805-3

4、关联交易情况

(1) 接受关联方劳务

(2)

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额(万元)	占同类交易金额的比例%	金额(万元)	占同类交易金额的比例%
汉川市铁路货场有限公司	运输	参照市场	150.12	18.07	72.50	12.25



价格定价

合计	150.12	18.07	72.50	12.25
----	--------	-------	-------	-------

(3) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保对应借款金额(万元)	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
湖北省汉川市钢丝绳厂	福星科技	14,500	2008-1-1	2011-12-31	否
湖北省汉川市钢丝绳厂	福星科技	15,100	2003-2-25	2009-12-31	是
湖北省汉川市钢丝绳厂	福星科技	42,000	2008-2-1	2011-2-1	否
湖北省汉川市钢丝绳厂	福星科技	10,000	2009-6-16	2010-6-16	否
湖北省汉川市钢丝绳厂	福星科技	10,000	2009-9-16	2011-9-16	否
湖北省汉川市钢丝绳厂	福星科技	3,000	2009-7-25	2010-7-25	否
合计		94,600			

说明：截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司最终控制人湖北省汉川市钢丝绳厂为本公司一年内到期的长期借款 4,000 万元、长期借款 90,600 万元提供连带责任保证；

截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司最终控制人湖北省汉川市钢丝绳厂为本公司最高额为 12,000 万元的综合授信提供连带责任保证。

担保方	被担保方	担保对应借款金额(万元)	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
福星集团控股有限公司	福星科技	30,000	2009-12-16	2012-12-16	否
福星集团控股有限公司	福星科技	3,000	2009-9-15	2010-9-14	否
福星集团控股有限公司	福星惠誉	24,000	2009-12-18	2010-12-17	否
合计		57,000			

说明：截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司母公司福星集团控股有限公司为本公司短期借款 27,000 万元、长期借款 30,000 万元提供连带责任保证。

(4) 支付关键管理人员薪酬

说明：上年度，本公司关键管理人员 16 名共领取年度报酬总额为 298.33 万元；本年度，本公司关键管理人员 15 名共领取年度报酬总额为 315.72 万元；本年关键管理人员减少 1 名，为本公司原副总经理谭少年先生因其工作变动向公司董事会提交了书面辞职报告，请求辞去公司副总经理职务。

5、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
预付账款	汉川市铁路货场有限公司	131,230.00	--



七、股份支付

1、股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	6,019,200.00
公司本期行权的各项权益工具总额	4,752,000.00
公司本期失效的各项权益工具总额	1,267,200.00
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	行权价格 4.51 元；合同剩余期限一年
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

说明：2006 年 9 月 21 日召开的公司第五届董事会第十四次会议和 2006 年 12 月 6 日召开的公司 2006 年第三次临时股东大会决议通过了公司有关股权激励计划的所有十项议案。根据公司股权激励计划，福星股份授予激励对象 760 万份股票期权，授权日为 2006 年 12 月 11 日。本次股权激励计划分三期行权。

福星股份 2006 年实施了每 10 股派 0.20 元（含税）送 1.8 股转增 8 股的分配方案，股票期权数量和行权价格等参数同时做了调整。据此，公司《激励计划》激励对象所获授的股票期权数量由 760 万份调整为 1,504.8 万份；每份股票期权行权价格(X)由 9.34 元调整为 4.71 元。授权日前一交易日股价(S)由 11.85 元调整为 5.74 元。

由于分配 2007 年度红利，2007 年行权价格(X)调整为 4.61 元；授权日前一交易日股价(S)调整为 5.64 元。

由于分配 2008 年度红利，2008 年行权价格(X)调整为 4.51 元；授权日前一交易日股价(S)调整为 5.54 元。

第一期股票期权 601.92 万份在规定的行权期（2007 年 12 月 12 日-2008 年 12 月 11 日）内均未行权；第二期股票期权 601.92 万份本期已行权 475.2 万份（其中喻惠平、喻小平、喻砚平、夏德才、刘建荣五人因已不在本公司任职，其已获授的股票期权第二期共 102.96 万份不能行权；张俊因 2009 年 6 月 10 日卖出过其持有的本公司股票，其已获授的股票期权第二期 23.76 万份不能行权，故第二个行权期的实际行权数量为 475.2 万股（即 601.92-102.96-23.76）

第三期股票期权在满足规定的行权条件下，期权激励对象自授权日起满三年后的下一交易日（2009 年 12 月 12 日）起至授权日起满四年后的交易日（2010 年 12 月 11 日）止，可行权数量为 249.48 万股，占可行权的标的股票总数的 16.58%。

本公司权益工具公允价值采用期权定价模型的方式估计。期权定价模型公式及参数如下：

$C = SN(d_1) - Xe^{-rT} N(d_2)$ 其中：

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{S}{X}\right) + \left(r + \frac{\sigma^2}{2}\right)T}{\sigma\sqrt{T}}$$



$$d_2 = d_1 - s\sqrt{T}$$

行权价格 X : 4.51 元

授权日 2006 年 12 月 11 日前一交易日股票收盘价格 (S) : 5.54 元

股票波动率 (s) : 33.05% (根据授权日前一年福星股份股价测算)

无风险利率(r) : 1.8% (银行一年期零存整取利率)

期权到期时间(T) : 第一个行权期 1.5 年 ; 第二个行权期 2.5 年 ; 第三个行权期 3.5 年。

根据期权定价模型计算结果,按照《企业会计准则第 11 号- 股份支付》的规定及权益工具计量和确认的相关规定,以 2009 年年度存续时间计算,增加 2009 年度的费用金额为 4,294,406.14 元。

2、以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	采用期权定价模型的方式
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	根据当期实际可行权数量估计确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	24,342,555.60
以权益结算的股份支付确认的费用总额	24,342,555.60

3、本公司不存在以现金结算的股份支付情况。

4、本公司不存在以股份支付服务情况。

5、除分配红利、股票股利及资本公积转增股本而调整行权价格外,本公司不存在其他股份支付计划的修改以及终止情况。

八、或有事项

福星惠誉按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保,截至 2009 年 12 月 31 日止,担保累计余额为 33,421.88 万元,上述担保为阶段性担保,即从商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房承购人两证(房产证与土地证)办妥并将商品房他项权证交付银行之日止。因尚未发生由于担保连带责任而发生损失之情形,该担保事项不会对福星惠誉的财务状况造成重大影响。



2006年3月7日，本公司与江苏高精机电装备有限公司（以下简称“高精公司”）签订一份管式捻股机买卖协议，约定高精公司向本公司出售管式捻股机二台，总价为950,000元，本公司已分两次支付货款共计807,000元。2006年8月1日本公司收到上述管式捻股机二台，后因质量问题本公司于2008年7月10日向汉川市人民法院提起诉讼，要求解除上述协议并退还已付货款807,000元及相应利息损失；2009年7月31日，湖北省汉川市人民法院以（2008）川民初字第829号判决如下：解除本公司与高精公司上述买卖协议，高精公司返还公司已支付的货款807,000元，并赔偿本公司经济损失131,500元；驳回高精公司要求本公司支付余款143,000元的反诉请求。截至2009年12月31日止，本公司尚未收到上述退款及赔偿款。

除上述或有事项外，本公司不存在其他应披露的或有事项。

九、承诺事项

1、截至2009年12月31日止，本公司尚未履行的承诺事项如下：

项目	期初金额 (万元)	本期增加 (万元)	本期履行 (万元)	未来尚待支付 (万元)
武汉市土地中心三角路地块土地款	--	102,600.00	62,090.00	40,510.00
武汉市土地中心汉阳地块土地款	104,111.49	--	--	104,111.49
武汉市土地中心洪山团结村地块土地款	86,395.24	--	29,067.00	57,328.24
武汉市土地中心洪山红霞村地块土地款	--	47,180.00	47,180.00	--
恩施州土地中心土地款	12,071.00	--	--	12,071.00
咸宁市财政局土地款	16,200.00	--	--	16,200.00
合计	218,777.73	149,780.00	138,337.00	230,220.73

2、截至2009年12月31日止，本公司为购置固定资产及构建工程已签约而尚未履行的重大资本性承诺约为23,447万元。

除上述承诺事项外，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

十、资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利	根据第六届董事会第二十五次会议分配议案，每10股分派现金1元（含税）
-----------	------------------------------------

截至2010年2月1日止，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项



1、企业合并

非同一控制下企业合并

本公司之子公司北京福星惠誉原持有北京盛世新业 25%的股权，本期分别从中天实业投资公司和北京贵源房地产开发有限公司收购北京盛世新业 20%和 6%的股权，收购完成后，北京福星惠誉对北京盛世新业的股权持股比例为 51%。合并成本为现金 2,880.00 万元，合并成本的公允价值 2,880.00 万元，购买日确定为 2009 年 5 月 31 日。

北京盛世新业的可辨认资产和负债于购买日的公允价值、账面价值如下：

项目	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	156,762,035.42	156,762,035.42
非流动资产	1,114,734.02	1,114,734.02
流动负债	64,609,579.33	64,609,579.33
非流动负债	--	--
购买取得净资产	93,267,190.11	93,267,190.11
其中：少数股东权益	45,700,923.15	45,700,923.15
扣除少数股东权益后净资产	47,566,266.96	47,566,266.96
本次收购的股权比例	26%	
按收购比例享有的净资产	24,249,469.44	
购买产生的商誉	4,550,530.56	
合并成本	28,800,000.00	

2、处置子公司

(1) 本年不再纳入合并范围的原子公司

公司名称	注册地	业务性质	本公司投资额	本公司合计的持股比例%	本公司合计的表决权比例%	不再成为子公司原因
福礼投资	湖北省武汉市	实业投资	4,000	80	80	注

注：福星惠誉与武汉市国礼房地产开发有限公司于 2009 年 8 月 15 日签订股权转让协议，以 4,000 万元出售其所持有福礼投资的 80%的股权，处置日为 2009 年 11 月 30 日。以福礼投资截止 2009 年 7 月 31 日经审计后的净资产为股权作价基础协商确定。故自 2009 年 12 月 1 日起，本公司不再将福礼投资纳入合并范围，只合并其期初至 11 月份的利润表及现金流量表。

(2) 本期出售的子公司出售日、上年末的财务状况列示如下：

项目	福礼投资	
	出售日	期初数
流动资产	49,979,306.96	80,003,711.56
流动负债	--	30,005,600.00
净资产	49,979,306.96	49,998,111.56



持股比例	80%	80%
按持股比例享有的净资产	39,983,445.57	39,998,489.25
处置对价	40,000,000.00	
处置损益	16,554.43	

(3) 本期出售的子公司期初至出售日、上年度的经营成果列示如下：

项目	福礼投资	
	期初数-出售日	上期发生额
营业收入	--	--
营业利润	-18,804.60	-1,888.44
利润总额	-18,804.60	-1,888.44
所得税费用	--	--
净利润	-18,804.60	-1,888.44

3、以公允价值计量的资产和负债

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末数
金融资产	50,391,000.00	105,633,000.00	106,227,000.00	--	156,024,000.00
其中：可供出售金融资产	50,391,000.00	105,633,000.00	106,227,000.00	--	156,024,000.00
金融负债	--	--	--	--	--

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按账龄披露：

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	408,288,092.39	95.95	4,082,880.92	315,265,147.39	87.46	3,152,651.47
1 至 2 年	7,825,945.32	1.84	391,297.27	40,479,258.26	11.23	7,060,877.16
2 至 3 年	5,999,479.95	1.41	599,947.99	3,148,982.91	0.87	385,742.29
3 至 4 年	2,250,326.05	0.53	337,548.91	1,079,393.50	0.30	161,909.03
4 年以上	1,164,751.58	0.27	1,164,751.58	499,467.56	0.14	499,467.56
合计	425,528,595.29	100.00	6,576,426.67	360,472,249.62	100.00	11,260,647.51

(2) 应收账款按种类披露：



种类	期末数				期初数			
	金额	比例%	坏账准备	比例%	金额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大的应收账款	165,041,787.92	38.79	1,650,417.88	25.10	171,907,906.25	47.69	8,233,774.05	73.12
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	3,415,077.63	0.80	1,502,300.49	22.84	1,578,861.06	0.44	661,376.59	5.87
其他不重大应收账款	257,071,729.74	60.41	3,423,708.30	52.06	186,985,482.31	51.87	2,365,496.87	21.01
合计	425,528,595.29	100.00	6,576,426.67	100.00	360,472,249.62	100.00	11,260,647.51	100.00

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提情况：

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例%	理由
山东玲珑轮胎有限公司	88,526,922.46	885,269.23	1	单独测试未减值后按账龄计提坏账准备
青岛双星轮胎工业有限公司	42,449,349.03	424,493.49	1	单独测试未减值后按账龄计提坏账准备
风神轮胎股份有限公司	34,065,516.43	340,655.16	1	单独测试未减值后按账龄计提坏账准备
合计	165,041,787.92	1,650,417.88		

(4) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
3 至 4 年	2,250,326.05	65.89	337,548.91	1,079,393.50	68.37	161,909.03
4 年以上	1,164,751.58	34.11	1,164,751.58	499,467.56	31.63	499,467.56
合计	3,415,077.63	100.00	1,502,300.49	1,578,861.06	100.00	661,376.59

(5) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否由关联交易产生
陕西凯业钢绳有限公司	货款	20,149.79	长期无法收回	否
张海元	货款	60,000.00	长期无法收回	否
大同市云煤置业有限公司	货款	82,000.00	长期无法收回	否
合计		162,149.79		

(6) 截至 2009 年 12 月 31 日止，应收账款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。



(7) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例%
山东玲珑轮胎有限公司	非关联方	88,526,922.46	1 年以内	20.80
青岛双星轮胎工业有限公司	非关联方	42,449,349.03	1 年以内	9.98
风神轮胎股份有限公司	非关联方	34,065,516.43	1 年以内	8.01
山东银宝轮胎集团有限公司	非关联方	15,740,810.79	1 年以内	3.70
中铁十四局集团广深港客运专线 ZH1 标项目部	非关联方	15,240,669.17	1 年以内	3.58
合计		196,023,267.88		46.07

(8) 截至 2009 年 12 月 31 日止, 本公司以账面价值为 70,239,187.56 元的应收账款 (账面余额为 70,948,674.30 元、账龄为一年以内、已计提坏账准备 709,486.74 元) 质押给银行取得短期借款 60,000,000.00 元。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄披露

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	10,261,924.19	51.54	102,619.24	13,601,764.35	70.37	123,405.85
1 至 2 年	4,485,907.64	22.53	224,295.38	3,561,732.41	18.43	168,557.78
2 至 3 年	3,080,634.54	15.47	308,063.45	202,019.73	1.05	20,201.97
3 至 4 年	197,492.43	0.99	29,623.87	210,379.07	1.09	31,556.86
4 年以上	1,885,740.30	9.47	1,885,740.30	1,752,545.60	9.06	1,752,545.60
合计	19,911,699.10	100.00	2,550,342.24	19,328,441.16	100.00	2,096,268.06

(2) 其他应收款按种类披露

种类	期末数				期初数			
	金额	比例%	坏账准备	比例%	金额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大的其他应收款	--	--	--	--	--	--	--	--
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	2,083,232.73	10.46	1,915,364.16	75.10	1,962,924.67	10.16	1,784,102.46	85.11



其他不重大 其他应收款	17,828,466.37	89.54	634,978.08	24.90	17,365,516.49	89.84	312,165.60	14.89
合计	19,911,699.10	100.00	2,550,342.24	100.00	19,328,441.16	100.00	2,096,268.06	100.00

(3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
3 至 4 年	197,492.43	9.48	29,623.87	210,379.07	10.72	31,556.86
4 年以上	1,885,740.30	90.52	1,885,740.30	1,752,545.60	89.28	1,752,545.60
合计	2,083,232.73	100.00	1,915,364.17	1,962,924.67	100.00	1,784,102.46

(4) 截至 2009 年 12 月 31 日止，其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例%
南粤物流太奥公路有限公司	非关联方	2,820,058.00	1-3年	14.16
重庆埃塔商贸有限公司	非关联方	2,495,632.94	1年以内	12.53
江阴纳鑫预应力工程材料有限公司	非关联方	1,170,000.00	1年以内	5.88
尹正利	非关联方	950,000.00	1年以内	4.77
喻砚平	非关联方	941,300.00	1-2 年	4.73
合计		8,376,990.94		42.07



3、长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	在被投资 期末余额	在被投资 单位持股 比例%	在被投 资单位 表决权 比例%	在被投资单 位持股比例 与表决权比 例不一致的 说明	减值 准备	本期计 提减值 准备	本期现金红利
子公司投资											
福星惠誉房地产有限公司	成本法	1,997,600,000.00	1,997,600,000.00	--	1,997,600,000.00	100	100		--	--	70,000,000.00
汉川市福星科技机电设备 有限公司	成本法	5,000,000.00	--	5,000,000.00	5,000,000.00	100	100		--	--	--
江苏名鼎商贸有限公司	成本法	30,000,000.00	--	30,000,000.00	30,000,000.00	100	100		--	--	--
合计		2,032,600,000.00	1,997,600,000.00	35,000,000.00	2,032,600,000.00				--	--	70,000,000.00



4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,075,817,899.18	1,772,589,619.30
其他业务收入	1,556,142.99	866,218.12
主营业务成本	1,752,167,562.92	1,416,891,406.25
其他业务成本	--	9,138.06

(2) 主营业务（金属制品）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
金属制品	2,075,817,899.18	1,752,167,562.92	1,772,589,619.30	1,416,891,406.25
合计	2,075,817,899.18	1,752,167,562.92	1,772,589,619.30	1,416,891,406.25

(3) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
子午轮胎钢帘线系列	791,725,247.34	595,207,267.00	672,059,878.47	481,895,205.90
钢绞线系列	945,072,107.44	841,415,872.31	647,384,622.62	555,407,786.28
钢丝绳系列	191,375,535.53	177,451,097.42	251,434,679.16	211,824,568.10
钢丝系列	147,645,008.87	138,093,326.19	201,710,439.05	167,763,845.97
合计	2,075,817,899.18	1,752,167,562.92	1,772,589,619.30	1,416,891,406.25

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
西北地区	23,409,310.31	21,472,435.05	42,303,595.00	30,352,387.59
华中地区	803,246,722.36	696,823,095.46	613,369,907.04	490,829,836.36
华东地区	178,095,462.34	157,970,675.60	63,811,433.74	49,862,578.95
东北地区	20,517,505.81	16,519,985.93	29,451,515.30	22,371,651.88
西南地区	50,308,116.32	45,270,301.24	57,730,649.24	44,317,225.58
华南地区	139,740,684.45	124,706,570.62	174,999,461.26	140,699,077.42
华北地区	743,220,111.94	582,839,012.73	575,590,558.78	457,654,732.31
出口地区	117,279,985.65	106,565,486.29	215,332,498.94	180,803,916.16
合计	2,075,817,899.18	1,752,167,562.92	1,772,589,619.30	1,416,891,406.25



(5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占母公司营业收入的比例%
山东玲珑轮胎有限公司	267,642,441.34	12.88
中铁十二局京沪高铁土建工程四标段项目经理部	234,731,021.53	11.30
青岛双星轮胎工业有限公司	174,935,593.28	8.42
风神轮胎股份有限公司	157,471,338.07	7.58
中铁三局京沪高铁土建工程五标项目经理部	98,297,788.89	4.73
合计	933,078,183.11	44.91

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	70,000,000.00	800,000,000.00
可供出售金融资产等取得的投资收益	990,000.00	--
合计	70,990,000.00	800,000,000.00

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
福星惠誉	70,000,000.00	800,000,000.00	利润分配减少
合计	70,000,000.00	800,000,000.00	

说明：本年股权投资收益 70,000,000.00 元系 2009 年 11 月 29 日福星惠誉 2009 年第五届董事会第二十二次会议宣告 2009 年中期利润分配方案，向本公司派发的现金红利。

6、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	105,473,304.76	891,481,319.09
加：资产减值准备	814,562.10	23,201,402.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	122,334,812.86	109,181,937.59
无形资产摊销	685,492.12	685,492.12
长期待摊费用摊销	--	--



处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	1,137,998.77	1,900,708.95
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	--	--
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	--	--
财务费用(收益以“-”号填列)	109,750,489.35	79,317,011.99
投资损失(收益以“-”号填列)	-70,990,000.00	-800,000,000.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	2,952,066.74	-2,845,465.33
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	--	--
存货的减少(增加以“-”号填列)	-86,573,553.69	63,956,803.09
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,042,882.21	-1,194,960.48
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	331,442,218.24	33,088,797.38
其他	-24,162,098.72	-60,865,631.47
经营活动产生的现金流量净额	491,822,410.32	337,907,415.17
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	193,103,546.52	133,308,359.44
减：现金的期初余额	133,308,359.44	282,725,780.57
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	59,795,187.08	-149,417,421.13

十三、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	-1,165,258.23	
政府补助	2,211,098.24	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	6,857,573.67	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,008,304.53	
非经常性损益总额	6,895,109.15	
减：非经常性损益的所得税影响数	56,876.48	



非经常性损益净额	6,838,232.67
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-4,145.14
归属于公司普通股股东的非经常性损益	6,842,377.81

2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.98	0.48	0.48
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.80	0.47	0.47

其中，加权平均净资产收益率的计算过程如下：

项目	代码	报告期
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	336,377,731.69
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	6,842,377.81
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	329,535,353.88
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	3,575,875,701.76
报告期发行新股或债转股等新增的归属于公司普通股股东的净资产	Ei	115,424,876.14
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	1 至 6
报告期回购或现金分红等减少的归属于公司普通股股东的净资产	Ej	70,522,765.00
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	8
其他事项引起的净资产增减变动	Ek	--
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	--
报告月份数	M0	12
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	3,957,155,544.59
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2=E0+P1/2+Ei*Mi/M0-Ej*Mj/M0+Ek*Mk/M0$	3,745,832,029.01
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1=P1/E2$	8.98
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y2=P2/E2$	8.80



3、公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

- (1) 货币资金期末余额为人民币 56,784.78 万元，较期初余额减少 43%，主要系公司推进城中村改造支付的拆迁安置补偿款所致。
- (2) 预付款项期末余额为人民币 236,844.14 万元，较期初余额增加 417%，主要系公司推进城中村改造支付的拆迁安置补偿款所致。
- (3) 其他流动资产期末余额为人民币 9,901.48 万元，较期初余额增加 206%，主要系预收账款增加计提相关税费增加所致。
- (4) 可供出售金融资产期末余额为人民币 15,602.40 万元，较期初余额增加 210%，主要系持有的风神轮胎股票本年公允价值变动所致。
- (5) 长期股权投资期末余额为人民币 0 元，较期初余额减少 100%，主要系本年对北京盛世新业增加持股比例达到 51%，将其纳入合并范围所致。
- (6) 固定资产期末余额为人民币 161,731.41 万元，较期初余额增加 38%，主要系本年年产 2 万吨子午轮胎钢帘线和 8.5 万吨 PC 钢绞生产线部分工程完工转固所致。
- (7) 在建工程期末余额为人民币 10,009.30 万元，较期初余额减少 71%，主要系本年年产 2 万吨子午轮胎钢帘线和 8.5 万吨 PC 钢绞生产线部分工程完工转固所致。
- (8) 商誉期末余额为人民币 1,051.79 万元，较期初余额增加 76%，主要系本年溢价收购北京盛世新业 26% 股权所致。
- (9) 递延所得税资产期末余额为人民币 385.92 万元，较期初余额减少 31%，主要系本年末资产减值准备减少所致。
- (10) 短期借款期末余额为人民币 43,000.00 万元，较期初余额增加 49%，主要系本年银行贷款增加所致。
- (11) 应付票据期末余额为人民币 80,915.06 万元，较期初余额增加 40%，主要系本年较多使用银行承兑汇票结算所致。
- (12) 预收款项期末余额为人民币 94,187.66 万元，较期初余额增加 309%，主要系本年子公司多个项目预售房款增加所致。
- (13) 其他应付款期末余额为人民币 7,152.81 万元，较期初余额增加 1025%，主要系本年新增纳入合并范围的子公司北京盛世新业而增加的往来单位借款所致。
- (14) 一年内到期的非流动负债期末余额为人民币 9,000.00 万元，较期初余额减少 31%，主要系一年内到期的长期借款减少所致。
- (15) 长期借款期末余额为人民币 257,253.89 万元，较期初余额增加 37%，主要系本年年向银行贷款增加所致。



- (16) 其他非流动负债期末余额为人民币 0 元,较期初余额减少 100%,主要系以前年度转让土地应缴纳的企业所得税本年上缴所致。
- (17) 少数股东权益期末余额为人民币 4,406.96 万元,较期初余额增加 341%,主要系本年新增纳入合并范围的子公司北京盛世新业的少数股东权益所致。
- (18) 营业成本本期金额为人民币 308,245.39 万元,较上期金额增加 37%,主要系本期房地产结算面积增加和金属制品销量上升所致。
- (19) 营业税金及附加本期金额为人民币 16,401.66 万元,较上期金额增加 37%,主要系本期营业收入增加以及子公司福星惠誉两个项目土地增值税清算所致。
- (20) 资产减值损失本期金额为人民币 369.41 万元,较上期金额减少 86%,主要系本期计提的存货跌价准备较上期减少所致。
- (21) 投资收益本期金额为人民币 57.11 万元,较上期金额增加 431.78 万元,主要系上期转让联营企业武汉中商团结销品茂管理有限公司产生处置亏损所致。
- (22) 营业外支出本期金额为人民币 398.37 万元,较上期金额减少 39%,主要系上期对四川省汶川县地震的捐款较多所致。
- (23) 销售商品、提供劳务收到的现金本期金额为人民币 505,760.16 万元,较上期金额增加 45%,主要系本期房地产销售收入和预收账款增加所致。
- (24) 收到其他与经营活动有关的现金本期金额为人民币 13,156.89 万元,较上期金额减少 74%,主要系上期转让子公司湖北星程投资有限责任公司后,收回其欠款 47,469.64 万元所致。
- (25) 购买商品、接受劳务支付的现金本期金额为人民币 487,647.70 万元,较上期金额增加 43%,主要系本期支付地价款及预付工程款增加所致。
- (26) 支付的各项税费本期金额为人民币 40,792.67 万元,较上期金额增加 106%,主要系本期商品房预售及销售收款较多,相应的税金增加所致。
- (27) 购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金本期金额为人民币 45,707.73 万元,较上期金额增加 155%,主要系母公司购置固定资产所致。
- (28) 投资支付的现金本期金额为 0 元,较上期金额减少 100%,主要系上期购买风神轮胎定向增发的股票以及收购少数股权所致。
- (29) 吸收投资收到的现金本期金额为 2,143.15 万元,较上期金额减少 98%,主要系上期公开发行股票募集资金 121,301.21 万元所致。
- (30) 取得借款收到的现金本期金额为 489,100.00 万元,较上期金额增加 118%,主要系本期取得银行贷款增加所致。
- (31) 偿还债务支付的现金本期金额为 409,199.45 万元,较上期金额增加 62%,主要系本期偿还银行贷款增加所致。



十四、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司第六届董事会第二十五次会议于 2010 年 2 月 1 日批准。



第十二节 备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人和会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、载有京都天华会计师事务所有限公司盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内，公司在指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 4、《公司章程》。

湖北福星科技股份有限公司

董事长：**谭功炎**

二〇一〇年二月一日